

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus kiinteistönmuodostamislain, panttaamisen ja maanvuokran näkökulmasta

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Hyvinkää

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus kiinteis- tönmuodostamislain, panttaamisen ja maanvuokran näkökulmasta

Riika Parviainen
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus
Toukokuu, 2010

Riika Parviainen

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus kiinteistönmuodostamislain, panttaamisen ja maanvuokran näkökulmasta

Vuosi 2010 Sivumäärä 49

Opinnäytetyö käsittelee kiinteistönvälittäjän selonottamiseen liittyviä kokonaisuuksia ja keskeisenä ongelmana on ns. haastavampi kiinteistökauppa. Kiinteistön toimeksianto poikkeaa tavallisemmasta osakekaupasta.

Työssä käydään läpi ensin kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuteen liittyvää juridiikkaa ja kiinteistönmuodostaminen selostetaan lyhyesti. Tämän jälkeen käydään läpi kiinteistönmuodostamislain mukaisesti tärkeimmät kiinteistökaupan kokonaisuudet ja niihin liittyviä eri käsitteitä; lohkominen, määräala, halkominen, yhteiset alueet, yhteisten alueiden jako, erityiset etuudet ja vesijätö. Rasitteista käydään läpi mm. yksityistie ja rakennusrasite. Panttauksesta käydään läpi tärkeimmät asiat ja jälkipantti. Vuokraoikeuden kauppa käsitellään lopuksi. Kokonaisuuksia käsitellään kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuden näkökulmasta.

Jokainen osa-alue aloitetaan teorian kuvauksella, jonka jälkeen seuraa KKO:n ennakkopäätös ja lopuksi esitetään käytännön näkökulma välittäjän työhön. Lopussa on luettelo niistä viranomaisista, joihin välittäjän kannattaa ottaa yhteyttä apua selvitystyössä tarvitessaan.

Työllä pyritään lisäämään näiden tärkeiden osa-alueiden yleistietoutta välittäjien keskuudessa käytännön työhön ja jatkokouluttautumiseen liittyen.

Asiasanat: tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, kiinteistönmuodostamislaki, maakaari, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Riika Parviainen

A survey of real estate agent's responsibility to report to a customer concerning real estate formation act, mortgage and tenancy

Year	2010	Pages	49
------	------	-------	----

The thesis evaluates real estate agent's responsibilities focusing mainly on so called challenging real estate sales. Real estate sales differ from a more general stock trading.

Firstly, the thesis discusses the law concerning responsibilities for the work of a real estate agent. Secondly, the law concerning the formation of real estate will be discussed. The thesis will continue to define real estate forms and contents such as estate, building ground, partitioning of landed property, unseparated parcel, division of landed property according to ideal shares, common estate/territory, division of common estate/territory, special benefit and alluvial. Additionally, encumbrances are discussed concerning private drive way and building. Mortgage and rent control of the estate are discussed in a general basis.

Every aspect of the thesis will start by defining the theory behind the law concerned. After theory thesis discusses the matter concerning Supreme Court cases and finally presented practical point of view for real estate agents daily routines. Additionally, a list of official sources will be offered for the real estate agent to contact concerning problematic and challenging cases.

The focus of the thesis is to increase the common knowledge of the aspects discussed to help real estate agents in their everyday work. Thesis also provides valuable advices for real estate agents in their work and further studies.

Key words: commune and responsibility to report, real estate formation act, code of real estate, law of real estate agency business and rental service

Lyhenteet

AsKL	asuntokauppalaki 23.9.1994/843
KiintRekl	kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KiintVäll	laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2002/453
YksTL	laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358
KSL	kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
KML	kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
MK	maakaari 12.4.1995/540
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MVL	maanvuokralaki 29.4.1966/258
VL	vesilaki 19.5.1961/264

HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein Oikeus

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Työn tarkoitus ja aiheen rajausta	7
1.2	Tutkimusmenetelmät	8
1.3	Työn sisältö ja rakenne	8
2	Kiinteistönvälittäjän vastuut	9
2.1	Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet lain perusteella	9
2.2	Hyvä välitystapa	9
2.3	Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus	9
2.4	Välittäjän korvausvastuu	10
2.5	Kiinteistönvälittäjän vastuu oikeuskäytännön valossa	11
2.6	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet kiinteistönvälittäjän vastuun kannalta ..	12
3	Kiinteistönmuodostaminen	13
3.1	Kiinteistönmuodostaminen yleisesti	13
3.2	Kiinteistörekisteriin kirjaaminen	14
3.3	Uuden kiinteistön muodostaminen	14
4	Lohkominen	15
4.1	Lohkomisen tarkoitus	15
4.2	Lohkomisen käsitteitä	16
4.3	Lohkomisen hakeminen	17
4.4	Tavallisimmat syyt lohkomiseen	17
4.5	Lohkomisen keskeisimmät muodot	17
4.6	Lohkomisen oikeuskäytäntö	18
4.7	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet lohkomiseen liittyen	19
5	Halkominen	20
5.1	Määräosan jakaminen useaksi kiinteistöksi	20
5.2	Oikeuskäytäntö halkomisessa	20
5.3	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet halkomiseen liittyen	21
6	Yhteiset alueet ja sen jakaminen, erityiset etuudet ja vesijättö	22
6.1	Yhteinen alue	22
6.2	Oikeuskäytäntö yhteisissä alueissa	23
6.3	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet yhteisiin alueisiin liittyen	23
6.4	Yhteisen alueen jako	24
6.5	Oikeuskäytäntö yhteisten alueiden jaossa	24
6.6	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet yhteisten alueiden jakoon liittyen	25
6.7	Erityinen etuus	25
6.8	Oikeuskäytäntö erityisessä etuudessa	26
6.9	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet erityisiin etuuksiin liittyen	26

6.10	Vesijätö	27
6.11	Oikeuskäytäntö vesijätöissä	27
6.12	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet vesijätöihin liittyen	28
7	Rasitteet	29
7.1	Rasitetyypit	29
7.2	Perustamisen edellytykset ja rasitteen sisältö	30
7.3	Rasitteiden periytyminen	30
7.4	Rasitteen siirtäminen, muuttaminen ja korvaus	30
7.5	Oikeuskäytäntö rasitteisiin liittyen	31
7.6	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet rasitteisiin liittyen	31
7.7	Yksityistie ja tieoikeus	32
7.8	Oikeuskäytäntö tieoikeuksiin liittyen	32
7.9	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet tieoikeuksiin liittyen	33
7.10	Rakennusrasite	33
7.11	Oikeuskäytäntö rakennusrasitteissa	34
7.12	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet rakennusrasitteisiin liittyen	35
8	Panttaus	35
8.1	Panttaamisessa huomioon otettavia seikkoja	35
8.2	Oikeuskäytäntö panttauksissa	38
8.3	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet panttauksiin liittyen	39
8.4	Jälkipantti	39
8.5	Oikeuskäytäntö jälkipantissa	39
8.6	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet jälkipanttauksiin liittyen	41
9	Kiinteistön vuokraoikeus	41
9.1	Käyttöoikeuden luovutus	41
9.2	Käyttöoikeuden siirto ja maanvuokran perustaminen	42
9.3	Oikeuskäytäntö vuokraoikeuksissa	42
9.4	Johtopäätökset ja käytännön ohjeet maanvuokraan liittyen	44
10	Viranomaislähteet	44
11	Tuloksien pohdinta	47
12	Jatkotutkimusehdotukset	48
13	Loppukommentit	49
	Tutkittujen oikeustapauksien luettelo	49
	Lähteet	50

1 Johdanto

1.1 Työn tarkoitus ja aiheen rajaus

Johdannossa esittelen lyhyesti työn tarkoituksen ja rajauksen, tutkimusmenetelmät sekä työn sisällön ja rakenteen.

Kiinteistönvälitysalalla on paljon erinomaista ja vakiintunutta kirjallisuutta. Niissä käsitellään monipuolisesti kiinteistönvälittäjän työtä yleisesti. Nyt tavoitteena on tehdä apuopas, josta löytyisi kiireessä helposti tietoa erilaisista kiinteistömuodoista ja oikeista viranomaisista välittäjän selvitystyön helpottamiseksi. Varsinaisen tutkimusosuuden tavoitteet keskittyvät kiinteistöjen kaupassa tehtyihin virheisiin. Tämän perusteella muodostetaan käsitys niistä toimituksista, joita olisi kuulunut tehdä ennen kiinteistön eteenpäin luovuttamista.

Kyseisen alueen tietous lisää merkittävästi LKV-pätevöitymistä harkitsevan välittäjän tentissä onnistumisen mahdollisuutta ja antaa pitkään työskennelleelle välittäjälle uutta tietoa kiinteistöihin liittyvistä mielenkiintoisista kokonaisuuksista. Tärkein tavoite on yleistietouden lisääminen synnyttäen halua tehdä välittäjän työ aina huolellisesti ja lain hengen mukaisesti, virheiden tekemistä kaikin tavoin välttämällä.

Olen toiminut päätoimisesti kiinteistönvälityksessä vuosina 2003 - 2006. Toimeksiantaja Jarmo Lehto toimi tuolloin esimiehenäni ja hänellä on kymmenien vuosien kokemus kiinteistönvälitysalalta. Hän on useiden välittäjien esimies Re/max-kiinteistönvälitysketjussa. Lehto näki tarpeelliseksi lisätä välittäjien tietoa tilanteesta, kun myyntiin tulee ns. haastavampi kiinteistö. Toimeksiantaja toivoi työstä apua tilanteisiin, joissa kiireinen välittäjä ei ehdi perehtyä aiheeseen kovin syvästi, mutta saisi tarpeen tullen tietoa kätevästi.

Kiinteistönvälityslaki (KiintVälL) 8, 9, 10 ja 11 § määrittelee selonottovelvollisuuden varsin laajasti. Sen perusteella välitysliikkeen (ja sen edustajan) on annettava kaikki tiedot, jotka se tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että saadut tiedot ovat virheellisiä, tietoja tulee oikaista ajoissa. Tutkimuksessa pilkotaan kiinteistökaupan isoja kokonaisuuksia ensin pienempiin osiin ja muodostetaan sen perusteella kiinteistönvälittäjille selonottamiseen liittyvistä vaatimuksista parempi käsitys. Laajasta selonottamisesta syntyy yksityiskohtaisempi kuva.

Kiinteistönvälittäjän työstä ja selonottovelvollisuuteen liittyvistä aiheista on tehty opinnäytteitä yleisellä tasolla. Kohderyhmänä tässä tutkimuksessa ovat alan ammattilaiset ja siellä toimivat työntekijät ja yrittäjät. Tutkimus rajataan käsittämään ainoastaan kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuutta kiinteistönmuodostamislain, panttauksen ja vuokraoikeuden näkö-

kulmasta. Nämä osa-alueet sisältävät kaikkein yleisimmät kiinteistöjen kauppoihin liittyvät haasteet ja niihin kytkeytyvät kiinteistönvälittäjän työhön oleellisesti liittyvät kokonaisuudet.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Varsinainen tutkimusosuus perustuu KKO:n ennakkopäätösten tutkimiseen, oikeuskäytäntöön ja kirjallisuuteen. Keskeisimpänä lainsäädäntönä on Asuntopaikkalaki (AsKL), Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVälL), Kiinteistönmuodostamislaki (KML), Maakaari (MK).

Kiinteistönvälittäjän taustastani johtuen työn tutkimusotteessa välittyy voimakkaasti käytännön työskentelyn hyödyntämisen tarpeet ja näkökulmat. Työ eroaa tältä osin perinteisestä juridisesta tutkimuksesta, vaikka kysymyksessä onkin perinteinen juridinen ongelma.

Lopussa olevan viranomaisluettelon laatimiseksi tehty tutkimus muodostui kiinteistötietojärjestelmän, maanmittauslaitoksen, kirjaamisviranomaisen ja rakennusvalvonnan sivustojen kautta saaduista tiedoista sekä virastojen oppaista ja esitteistä. Vuoden 2010 alussa maanmittauslaitokselle siirtyivät käräjäoikeuksien yhteydestä sinne ennen kuuluneet asiat ja tämä selkeytti myös välittäjän selonottamiseen liittyvää työskentelyä.

1.3 Työn sisältö ja rakenne

Seuraavaksi opinnäytetyö etenee kiinteistönvälittäjän velvollisuuksien kuvaamiseen rajauksen kannalta. Tämän jälkeen esitellään maamme kiinteistönmuodostamiseen liittyvät järjestelmät ja keskeisimmät kiinteistönmuodostamislain periaatteet, panttaaminen sekä maanvuokra. Työn loppuosassa on käsiteltyjen kokonaisuuksien viranomaisluettelo, tuloksien yhteenveto, jatkotutkimusehdotukset ja tutkittujen oikeustapauksien luettelo.

Tutkimusosuudessa on 11 osa-aluetta, joissa on käyty läpi 18 KKO:n ennakkopäätöstä. Jokainen osa-alue (kiinteistönvälittäjän velvollisuudet, halkominen ym.) rakentuu kolmesta kokonaisuudesta. Ensiksi käydään tiiviisti läpi aiheen teoriaosuus. Toiseksi seuraa lyhyt oikeustapauksen selvitys, suora Finlexin lyhennelmä, riidan keskeisin sisältö ja lain sisältö sekä tulkin ta kyseisessä oikeuskäytännössä. Joidenkin tapauksien sisältö kerrotaan laajemmin asioiden tärkeys huomioiden. Kolmanneksi tuodaan esiin välittäjän käytännön työhön liittyvät näkökulmat selonottamisen kannalta eli käsitellään tarkemmin eri viranomaistahot ja välittäjän työn kokonaisuuksia. Tämä oli myös toimeksiantajan tarkoitus. Tällöin tutkimuksesta saadaan välittäjien työskentelyä helpottava opas, josta löytyy sisällysluettelon kautta tarvittava kokonaisuus.

2 Kiinteistönvälittäjän vastuut

2.1 Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet lain perusteella

Kiinteistönvälittäjällä on monenlaisia tehtäviä asuntokaupassa. Näkyvimpinä tehtävinä asiakkaan näkökulmasta ovat markkinointiin ja esittelyihin liittyvät toimet. Suurin osa välittäjän työstä kuluu kuitenkin asiakaskontakteihin, tarjous- ja kauppaneuvotteluihin sekä erilaisiin myytävää kohdetta koskevien asioiden selvittelyyn. Välittäjä huolehtii myös kauppaneuvotte- luista osapuolten välillä ja antaa neuvoja sekä hoitaa lopuksi kaupan. (Kasso 2006, 14.)

Asuntokauppalaki (AsKL) 6 luku 27 §:ssä todetaan seuraavasti. ”Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syylistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toimi- nut kiinteistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijäntodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yh- teisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.” Välitystoimin- taan sovelletaan myös kuluttajansuojalakia silloin, kun tavaran kaupassa myyjänä on elinkei- nonharjoittaja ja ostajana kuluttaja (KSL 1.1 §).

2.2 Hyvä välitystapa

Kiinteistönvälitystoiminnassa on monia erilaisia suhteita, joita tulee ottaa huomioon. Näitä ovat mm. ostajan ja myyjän suhde, välittäjän ja myyjän suhde, vastuu toimeksiantajalle, välittäjän ja ostajan suhde, ulkopuolisen asema, välittäjän apulaisen asema ja suhde vastaa- vaan hoitajaan (Jokimäki 2001, 39–47).

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVäLL) 7 §:n mukaan välitystoimin- nassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Kasso toteaaakin (2005, 573–574) hyvän välitysta- van olevan käsitteenä laajan joka liittyy välittäjän ja tämän asiakkaan eettis-moraaliseen suhteeseen. Käsite vaatii joustavuutta suhteessa muuttuvaan ympäristöön, laatuvaatimuksiin, toimintatapoihin ja arvostukseen. Keskeisinä mainitaan toiminnan luotettavuus, avoimuus, tunnollisuus ja lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan. Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto on laatinut kiinteistönvälittäjän eettisten sääntöjen lisäksi monia hyviä toimintaohjeita välitys- työn tueksi (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto 2010).

2.3 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVäLL) 9 ja 10 §:ssä todetaan tiedon- antovelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolelle, että välitysliikkeen on välityskohdetta

tarjotessaan annettava mahdolliselle tulevalle omistajalle ”kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Ennen sopimuksen tekemistä on annettava myös asiakirjat tai muu selvitys.”

Selonottovelvollisuus tulee 11 §:n mukaan suoritettavaksi, jos ”välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia. Välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.”

Kiinteistönvälittäjän vastuuta määrittelevä Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVäL) tulee sovellettavaksi silloin, kun välitettävänä on kiinteistö, sen osa, rakennus, huoneisto taikka vuokrahuoneisto. Välitysliikkeen vastuuseen kuuluu ottaa huomioon toimeksiantajan ja tämän vastapuolen edut. Kun kyseessä on kiinteistön kauppa, välitysliikkeen on ennen kaupan päättämistä annettava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen tulee oma-aloitteisesti hankkia kaikki edellä mainitut tiedot, joko toimeksiantajalta tai ulkopuolisilta tahoilta esim. viranomaiset. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 184–186.) Lain esitöissä on lisäksi katsottu hyvän välitystavan edellyttävän välitysliikkeen tutustuneen kohteeseen sellaisten seikkojen havaitsemiseksi, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen.

2.4 Välittäjän korvausvastuu

Välittäjän korvausvastuu tulee sovellettavaksi, kun kohteen uusi omistaja osoittaa hänelle aiheutuneet vahingot ja sen johtumisen välitysliikkeen menettelystä. Vastuusta vapautuakseen välitysliikkeen on osoitettava, ettei vahinko johdu sen tekemästä virheestä. (Jokimäki 2001, 45.)

Kiinteistön kaupan virhenormit ovat hyvin pitkälle muotoutuneet oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden pohjalta. Yleistäen Maakaaren (MK) 2: 17, 18 ja 19 §:n mukaan virheitä ovat laaturihe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Kaikkien virheiden mahdollisia seuraamuksia ovat toisistaan poikkeavin edellytyksin ostajan oikeus pidättäytyä suorituksesta, kaupan purku, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja virhevastuu elinkeinonharjoittajaa kohtaan ts. kiinteistönvälittäjän vastuu tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen liittyen. (Jokela ym. 2004, 119–184.) Tällaisten rajojen sisällä välittäjien tulisi toimia työssään.

2.5 Kiinteistönvälittäjän vastuu oikeuskäytännön valossa

Seuraavat oikeuskäytännön esimerkit käsittelevät kiinteistönvälittäjän vahingonkorvausta, joissa ensimmäisessä on hyvin tyypillinen tilanne kiinteistön kaupassa panttauksien osalta. Kiinteistönvälittäjä ei ollut tarkistanut velkakirjojen vapautumisen edellytyksiä myyjän pankista, vaikka niiden tulee olla vapaana ostajalle kauppahinnan suoritusta vastaan. Jälkimmäisessä esimerkissä välitysliikkeen edustaja oli tehnyt jotkin asiat oikein, mutta osa selvitystyöstä jäi kesken. Kummassakin esimerkissä on lisäksi toimittu siten, että oikeuskäytännön perusteella myyjän lisäksi myös välittäjäosapuolelle määrätään korvausvelvollisuus.

KKO:1997:125 Kiinteistönvälittäjä, vahingonkorvaus
 ”Kiinteistönvälittäjä oli vastuussa vahingosta, joka aiheutui siitä, ettei ostaja saanut haltuunsa rasituksista vapaana myytyyn tilaan kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja” (Finlex 2010).

Esikauppahintana maksettuja 100 000 mk:aa ei käytettykään velkojen lyhentämiseen, jonka seurauksena oli, että loppukauppahinnan lisäksi kyseinen summa jouduttiin maksamaan toiseen kertaan. Vasta sitten ostaja sai myös velkakirjan 1 haltuunsa. Välittäneen osapuolen olisi tullut hankkia kirjallinen sitoumus myyjän pankilta velkakirjojen luovuttamisesta kauppahintaa vastaan. Tämän tapauksen haltijavelkakirjoja ei ole ollut olemassa enää vuoden 2006 jälkeen, mutta niiden tilalle ovat tulleet panttikirjat, joilla on sama tehtävä nykyisin.

Käräjäoikeus velvoitti myyjän ja välittäjänä toimineen maksamaan korkoineen vaaditut 100 000 mk. Hovioikeus päätyi samaan. Korkein oikeus pysytti ratkaisun samana, perustellen ostajilla olevan oikeus olettaa, että heille myydään rasituksista vapaana oleva kiinteistö kauppakirjan mukaisesti.

KKO:1993:38 Kiinteistönvälittäjä, vahingonkorvaus
 ”Kiinteistönvälitysyhtiön työntekijä oli ennen määräalan kaupan päättämistä esittänyt ostajalle kiinteistörekisterinotteen, jonka mukaan uittajalle oli vesi-oikeuden päätöksellä perustettu pysyvä käyttöoikeus kantatilan maa-alueeseen. Kaupan päättämisen jälkeen oli ilmennyt, että naapurikiinteistölle tuli tukkien pudotuspaikka ja että uittaja käytti määräalan läpi kulkevaa tietä tukkien kuljetukseen pudotuspaikalle. Kun kiinteistörekisterinotteesta ei ollut ilmennyt uittajan käyttöoikeuden sisältö, kiinteistönvälitysyhtiön olisi tullut varmistautua käyttöoikeuden sisällöstä. Kun kiinteistönvälitysyhtiön työntekijä oli laiminlyönyt antaa ostajalle kaupan päättämisen kannalta riittävät tiedot, yhtiö veloitettiin suorittamaan ostajalle vahingonkorvausta. Yhtiön työntekijä ei ollut ostajalle vastuussa yhtiön toimeksiannon virheellisestä täyttämisestä aiheutuneesta vahingosta. Koska työntekijän virhe oli tapahtunut vain yhtiölle annetun toimeksiannon suorittamisessa, hän ei ollut korvausvastuussa ostajalle myöskään vahingonkorvauslain nojalla.” (Finlex 2010.)

Kauppakirjassa myyjä vakuutti antaneensa kaikki kauppaan vaikuttavat tiedot ostajalle. Kaupan jälkeen oli kuitenkin käynyt ilmi, että määräalan läheisyydessä olevan pudotuspaikan uitto tulisi vakinaiseksi toimintapaikaksi. Tästä aiheutui haittaa ostajille ja kesämökkkitontti

oli menettänyt näin vaihdanta-arvonsa. Ostajat vaativat kauppahinnan alentamista puolella ja myyjältä sekä välittäjäyhtiöltä yhteisvastuullisesti vahingonkorvausta.

Kihlakunnanoikeus hylkäsi kanteen perustellen, että rantatontin hinta oli ollut muutenkin poikkeuksellisen alhainen ja ostajien katsottiin saaneen hinnan alhaisuuteen vaikuttaneista seikoista riittävät tiedot. Ostaja valitti hovioikeuteen ja tuomio pysyi samana. Korkein oikeus vapautti ostajien korvaukset alemmilta oikeusasteilta ja myyjän lisäksi välittäjäyhtiö veloitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan osa myyntihinnasta tuottokorkoineen.

Korkeimman oikeuden perusteluina käytettiin myyjän kertomusta siitä, että toimeksiantoa tehdessään hän oli kertonut tukkien mahdollisesta pudotuspaikasta ja määräalan läpi kulkevan tien käytöstä tähän tarkoitukseen. Kiinteistönrekisteriotteesta ei ilmennyt käyttöoikeuden tarkempi sisältö. Lisäksi oli jäänyt näyttämättä, että ostajille olisi toimitettu myytävää kiinteistöä koskeva myyntiesite ja annettu edellä mainituista seikoista muuta tietoa kuin rekisteriote. Näin ostajille ei toimitettu lain vaatimia riittäviä tietoja ja myös välitysliikkeen suorituksessa on virhe.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVäLL) määrää 9 §:ssä toimeksiantajan vastapuolelle annettavista kaikista tiedoista, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. (KiintVäLL) 10 §:ssä määrätään asiakirjoista, joita ennen kaupan päättämistä tulee antaa ostajalle ja näihin kuuluvat aina myös rasiitteet. (KiintVäLL) 11 § määrää välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta ja tiedon oikeellisuuden varmistamisesta ja jos oikeellisuuden varmistaminen vaatii kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Lakia tulkittiin molemmissa esimerkeissä välitysliikkeen laiminlyöntinä. Ammattitaitoisen työtehtävän huolellinen suoritus ja ostajien edun huomioiminen jäi näyttämättä. Tapahtuneina virheinä mainittiin korkeimman oikeuden perusteluissa mm. se, että kiinteistö luvattiin myydä rasituksista vapaana ja jopa myyntiesitteen antamisen ajankohtakin jäi näyttämättä. Toisaalta myyjät olivat vakuuttaneet antaneensa kaikki kauppaan vaikuttavat tiedot ostajille ennen kaupantekoa. Näillä perusteilla välitysliikkeiden suorituksissa oli virheitä.

2.6 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet kiinteistönvälittäjän vastuun kannalta

Välitysliikkeen edustajat olisivat saaneet ilman kohtuutonta vaivaa selvitettyä asioiden oikean laidan ja näin onkin lähes aina. Käytännön toiminnassa välittäjillä saattaa jäädä huomioimatta tärkeitä selonottamiseen liittyviä asioita sen vuoksi, että kauppakirjoissa olevat perustekstit tulevat järjestelmistä automaattisesti, esim. ”kiinteistö myydään rasituksista vapaana kauppahinnan suoritusta vastaan” tai ”myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki kaupan päättämi-

seen vaikuttaneet tiedot ostajalle ennen kaupantekoa”. Tällaisen lauseet eivät kuitenkaan suojaa välityслиikkeitä, jos olisi pitänyt ottaa asioista enemmän selvää.

Myyjän pankista varmistetaan ennen kaupantekotilaisuutta rasitteiden vapautuminen sovitulla kauppahinnalla. Velkakirjoihin liittyen välittäjä pyytää tarvittaessa kirjallisen sitoumuksen, jonka sisältönä pankki lupaa luovuttaa panttaukset velasta vapaana kauppahinnan suoritusta vastaan. Näin välittäjä tulee samalla kertoneeksi myyjän pankille sovitusta kaupasta ja pankin edustaja saapuu kaupantekotilaisuuteen huolehtimaan kauppahinnan siirrosta rasitteiden vapauttamiseksi. Toimeksiantosopimukseen tulee selvittää, ovatko myyjän panttikirjat lainan vakuutena vai myyjän omassa hallussa.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Kiinteistötietojärjestelmästä välittäjä tuo kaupantekotilaisuuteen samana aamuna tulostetut kaikki kiinteistön asiakirjat. Tällä toimenpiteellä varmistetaan, ettei velkakirjoja ole otettu lisää kaupasta sopimisen jälkeen. Samalla tarkistetaan kiinteistön lainhuuto mahdollisen tuplakaupan varalta ja kiinteistön mahdolliset muut muuttuneet tiedot. Esikaupan/käsirahan maksamisen ja loppukauppahinnan suorituksen väliin jää lähes aina useita viikkoja tai kuukausia. Asiakirjojen ajantasaisuus tulee varmistaa edellä esitetyn mukaisesti, vaikka kauppahintojen suorituksen väliin jäisi vain muutamia päiviä.
- Kiinnityksiin liittyvät asiat tarkistetaan lähimmästä maanmittaustoimistosta, joka ohjaa tarvittaessa puhelut kirjaamisviranomaiselle tarkemman sisällön selvittämiseksi. Maanmittauslaitokselta varmistetaan rasiustodistuksen tarkempi sisältö (tässä yhteydessä tukkien pudotuspaikka). Viranomaisilta saa tarkemman selon aina, kun välittäjän saamien tietojen perusteella on syytä tehdä lisätutkimuksia ennen myynnin jatkamista.

3 Kiinteistönmuodostaminen

3.1 Kiinteistönmuodostaminen yleisesti

Seuraavaksi selostetaan yleiskuvan luomiseksi kiinteistönmuodostaminen, kirjaamisasioiden pääpiirteet ja uuden kiinteistön muodostamiseen liittyviä yleisimpiä syitä.

Suomen koko alue on jaettu kiinteistöjärjestelmien yksiköihin. Tällaisia yksiköitä ovat kiinteistöt, yleiset tiet, yhteiset alueet, suojelualueet, pakkolunastusyksiköt, erilliset vesijätöt ja yleiset vedet. Kiinteistö on erityisessä toimitusmenettelyssä muodostettu merkitsemiskelpoi-

nen yksikkö ja kiinteistörekisteriin merkitty itsenäinen maanomistuksen yksikkö. Tässä kiinteistötoimitusmenettelyssä määritetään kiinteistön ulottuvuus; siihen kuuluva alue, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasitteet erityisine etuuksineen. Kiinteistöjä jaotellaan erinimisiin ryhmiin, joita ovat tilat, tontit ja yleiset alueet ja määräälaksi taas kutsutaan rajoiltaan määrättyä maanomistuksen yksikköä. Määräalan osalta edellä mainittuja seikkoja ei ole vielä viranomaistoimin tehty. (Nevala, Palo, Sirén 2006, 335.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja kestävälle kehitykselle (Hallberg, Haapanala, Koljonen & Ranta 2006, 17). Kiinteistönmuodostamislain (KML) 2 §:n mukaan kiinteistön ulottuvuusmääritelmä käsittää siihen kuuluvan alueen lisäksi maa- tai vesialueet, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöön saattaa kuulua myös vesialueita sisämaassa ja merialueilla. (Kasso 2010, 4.)

3.2 Kiinteistörekisteriin kirjaaminen

Kirjaaminen on yleisnimitys lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäville julkisille kiinteistön omistajanvaihdoksille ja kiinteistöön kohdistuville kirjattaville oikeussuhteille. Kirjattavan oikeuden pätevyys tutkitaan tuomioistuimessa ennen rekisteröintiä. Kirjaamisjärjestelmä luo perusedellytykset sille, että kiinteistöä koskevia oikeustoimia pystytään tekemään turvallisesti. (Jokela ym. 2004, 231.)

Kiinteistörekisteri on luonteeltaan kiinteistöluettelo, josta ilmenee maanpinnan jakaantuminen erilaisiin kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin. Kiinteistörekisteri kattaa kaikki kiinteistöjärjestelmän yksiköt. Maamme koko alue on vanhastaan jakaantunut kahteen erilliseen järjestelmään, maarekisterijärjestelmäksi ja tonttikirjajärjestelmäksi. Nämä kaksi rekisterijärjestelmää on nyttemmin yhdistetty yhdeksi kiinteistörekisteriksi. (Nevala ym. 2006, 335.) Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyivät Maanmittauslaitokseen 1.1.2010. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakas saa yhdeltä luukulta maanmittaustoimitusten ohella mm. lainhuudot, kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaamiset. (Maanmittauslaitos 2010.)

3.3 Uuden kiinteistön muodostaminen

Vallitsevissa jaotuksissa tapahtuneet muutokset on tarpeen tehdä suorittamalla kiinteistön muodostaminen tai muu kiinteistöjaotuksen muuttamista tarkoittava kiinteistötoimitus. Olosuhteissa tapahtuneet muutokset aiheuttavat epäselvyyttä voimassa olevaan kiinteistöjaotukseen ja toimitusmenettelyssä määritellään uudelleen ennestään olevan rekisteriyksikön raja

tai määritellään ja vahvistetaan muu ulottuvuutta koskeva seikka. (Nevala ym. 2006, 335–336.)

Näitä toimituksia kutsutaan kiinteistötoimituksiksi ja niitä sääntelee 1997 voimaan tullut Kiinteistönmuodostamislaki (KML). Erityisiä tarpeita varten on mm. Laki yksityisistä teistä (YksTL). Kiinteistönmuodostamiseen liittyviä säännöksiä sisältyy lisäksi Kiinteistörekisterilakiin (KRL), Maankäyttö- ja rakennuslakiin ja asetukseen (MRL) (MRA), Vesilakiin (VL) ja Maakaareen (MK). (Nevala ym. 2006, 336.)

4 Lohkominen

4.1 Lohkomisen tarkoitus

Seuraavaksi esitellään omina jaksoinaan tärkeimpiä kiinteistötoimituksia, joita ovat lohkominen/halkominen, yhteiset alueet/erityiset etuudet ja rasitteet.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 4 luku käsittelee lohkomista. Lohkominen tarkoittaa 20 §:n mukaan:

- 1) rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla
- 2) sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella
- 3) lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää määräaloja myös useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta
- 4) lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä, jolloin syntyy yhteislohkominen
- 5) luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla
- 6) yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa koskitila

Kauppakirjassa lohkomisella tarkoitetaan rajoiltaan tai pinta-alaltaan ja sijainniltaan määrätyn alueen eli määräalan erottamista kiinteistöstä omakseen. Lohkominen on vahvistus muodostettavan kiinteistön rajoista sekä käyttöä palvelevista ja rasittavista oikeuksista. Luovutuksensaajan omistaessa ennestään viereisen kiinteistön, erotettavaa määräalaa ei ole tarpeen muodostaa uudeksi itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan siirtää osaksi hänen omistamaansa kiinteistöä. (Nevala ym. 2006, 336.)

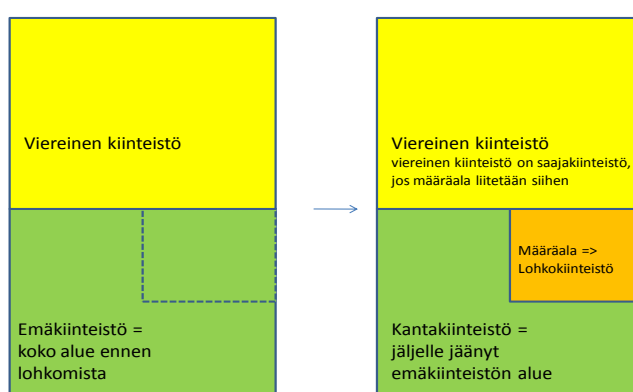
Kiinteistön omistusoikeus voi kohdistua myös kiinteistön murto-osaan eli määräosaan tai määräalaan. Määräosa eli murto-osa on suhteellinen osa kiinteistöstä esim. yksi kolmasosa. Ennen kiinteistön jakotoimitusta (halkomista) ei määräosalla ole fyysisiä rajoja. Nämä joskus vaikeasti hallittavat omistusmuodot voidaan osaomistajien toimesta muodostaa hallinnanjakosopimuksella kirjaamiskelpoisuuden täyttymiseksi (Kasso 2010, 29.) Määräala taas on rajoiltaan määritelty osa kiinteistöstä. Määräala muodostetaan lohkomalla ja määräosa halkomalla. (Kasso 2010, 4.)

4.2 Lohkomisen käsitteitä

Välittäjien arki-kielenkäytössä saatetaan puhua kirvesvarsitonteista, emokiinteistöistä, määräaloista ja lohkomisista joskus väärässä asiayhteydessä. Kiinteistönmuodostamislaki (KML) 21 § valottaa asiaa seuraavasti:

- 1) emäkiinteistö on lohottava kiinteistö
- 2) lohokiinteistö on määräalasta muodostettu kiinteistö
- 3) kantakiinteistö on kiinteistö, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista
- 4) saajakiinteistö on kiinteistö, johon määräala siirretään

Näiden lisäksi lohkomisessa on aina todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kanta-kiinteistö. Edellä mainittuja käsitteitä esitän seuraavan kuvan avulla.



Kuva 1 Lohkomisen käsitteitä

4.3 Lohkomisen hakeminen

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 22 §:n perusteella lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja/osaomistaja. Hänellä tulee olla myös lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön tai sitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija.

Tähän alueeseen liittyen ongelmia saattaa esiintyä välitystyössä, mikäli omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään ja kirjaamisviranomaisen ei ole saanut ilmoitusta saannon lainhuudosta. Lainhuudon hakemiseen on Maakaaren (MK) 11 luvun 1 §:n mukaan aikaa kuusi kuukautta saannon tekemisestä. Lain 2 ja 3 §:t vastaavat perintöön, perunkirjoitukseen, puolisoiden omaisuuden ositukseen ja pakkohuutokauppaan liittyen, lainhuudatusajan alkamisesta. Maakaari (MK) 7 luku 3 §:n mukaan kirjauksen julkisuusvaikutus tulee jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä.

4.4 Tavallisimmat syyt lohkomiseen

Nevala ym. (2006, 337) pitävät lohkomisen yhteydessä tavallisimpina tilanteita, joissa lohkominen tapahtuu määräalan oston perusteella. Lohkomistoimitus tulee tällöin vireille ilman hakemusta silloin, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto. Määräalan luovutuksen saajan ei siten tarvitse esittää useita hakemuksia. Lohkominen tulee vireille, kun käräjäoikeuden ilmoitus määräalan lainhuudosta on tullut maanmittaustoimistolle.

Ennen kauppaa omistaja voi hakea itse lohkomista haluamiinsa osiin. Tilan omistaja voi myydä vain pellot ja metsän pidättäen itsellään määräalan ja ympärillä olevan pihapiirin. Tällöin lohkomista tulee hakea suoraan maanmittaustoimistolta. Näin myös silloin, kun myyjä on pidättänyt itsellään määräalan. Oli määräalan omistajanvaihdos millainen tahansa, ostaja on Maakaaren (MK) 1 luvun 2 §:n perusteella omistaja ja yksistään kaupan perusteella suojattu kokonaisen tilan omistajanhallintaoikeuden veroisesti. (Nevala ym. 2006, 337; Tepora, Kartio, Koulou & Wirilander 2002, 331.)

4.5 Lohkomisen keskeisimmät muodot

Lohkominen voidaan jakaa viiteen perustyyppiin:

- 1) jos määräala on asemakaava-alueella tonttijaon mukainen, lohkomiselle ei yleensä ole esteitä.
- 2) määräala rantavyöhykkeellä on monimutkaisempi ja lohkominen mahdollista, jos alueella on vahvistettu asemakaava tai yleiskaava, jossa rakentamisesta on määrätty

- 3) määräala rakennuskieltoalueella on mahdollinen lohkomisen kannalta, jos alueella on voimassa oleva rakennuslupa tai kunta antaa suostumuksensa
- 4) määräala suunnittelutarvealueella on edellisen kaltainen lohkomisen kannalta
- 5) määräala edellä mainittujen alueiden ulkopuolella vaatii lohkomisen kannalta arvion yleiskaavan mahdollisista rajoituksista, rakennuspaikan koosta (väh. 2000 m²) ja rakennusjärjestyksen määräyksistä

Määräalan kauppa on tehtävä samoin kuin kiinteistön kauppa Maakaaren (MK) 2 luvun 1 §:n määrämuodossa. Lohkomisen tultua vireille lainhuudon tai hakemuksen perusteella, toimittusmiehet merkitsevät maastoon kauppakirjan mukaisen määräalan. Lisäksi mainitaan lohkomisen rasitteista yhteisten alueiden, rasitteiden, tieoikeuksien, kiinnitysvastuiden, lainvoimaisuuden ja kustannuksien osuudesta. (Nevala ym. 2006, 337–346; Tepora ym. 2002, 335.)

4.6 Lohkomisen oikeuskäytäntö

Oikeuskäytännöstä poimittiin seuraavat kaksi esimerkkitapausta, joista ensimmäisessä on lohko- ja kantatilan yhtäläinen tarve saada tärkeä venevalkama ja tierasite kiinteistöille. Jälkimmäinen kuvaa avioerotilannetta ja sopimusosituksen seurauksena omaisuuden jakoa. Tämä riita rakennuspaikkojen ja tieoikeuksien määrästä kuvaa hyvin kunnanvaltuuston puuttumista asioihin, jotka vielä ositustilanteessa olivat voimassa.

KKO:2005:74 Kiinteistönmuodostamislaki, lohkominen

”A:n omistamalla tilalla oli rasitteena oikeus tiehen ja venevalkamaan. A myi tilasta määräalan ja seuraavana päivänä jäljellä olleen tilan. Lohko- ja kantakiinteistöllä oli yhtäläinen tarve saada aikaisemmin perustettu rasite hyväksyen. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että rasite oli lohkomisessa jätettävä kantakiinteistön hyväksi.” (Finlex 2010.)

Kantakiinteistö oli vahvempi lohkokiinteistöön verrattuna, vaikka molemmat oli suojattu yhtäläisin oikeuksin kiinteistön omistajina Maakaaren (MK) 2 luvun 1 §:n perusteella. Kauppa tehtiin molempien ostajien toimesta sillä ajatuksella, että rasite voi kuulua molemmille, mutta se ei lainsäädännön puitteissa ollut enää mahdollista.

Toimitusinsinööri jättäti rasiteoikeudet kantatilalle. Maaoikeus muutti päätöstä siten, että emäkiinteistön oikeus venevalkama- ja tierasitteeseen määrättiin jäämään lohkotilan hyväksi. Kantatilan omistajat valittivat korkeimpaan oikeuteen, joka kumosi maaoikeuden tuomion ja rasiteoikeus jäi kantatilalle.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 159 §:n 1 momentin mukaan niissä toimituksissa, joissa muodostetaan uusia kiinteistöjä, on määrättävä se kiinteistö, jonka hyväksi rasite jää voimaan. Jos rasite on tarpeen useammalle kiinteistölle, kuten kyseisessä tapauksessa, se voi-

daan 159 §:n 2 momentin mukaisesti määrätä jäämään niiden hyväksi, jos lain 156 ja 157 §:ssä säädetyt edellytykset ovat olemassa. Lakia tulkittiin siten, että omistajan suostumus puuttui ja sen vuoksi rasite määrättiin jäämään kantatilan hyväksi.

KKO:2004:21 Avioliitto, kiinteistönmuodostamislaki, yksityistie
 ”A:n ja B:n sopimusosituksen mukaan B sai 11 rakennuspaikkaa rakennusjärjestyksen suuruusina alueina sekä näihin tarvittavat tieoikeudet kantatilan kautta. Sopimuksen solmimisen jälkeen kunnanvaltuusto oli hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen, joka edellytti aikaisempaa rakennusjärjestystä suurempaa rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa. Uuden rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala tuli ottaa huomioon erotettaessa alueet kolmeksi palstaksi. Toimituksessa voitiin myös perustaa tuleville rakennuspaikoille omat liittymät.” (Finlex 2010.)

Ositukseen liittyy usein vaikeita henkilösuhteita ja riitoja siitä, saako toinen sittenkin paremman osuuden kuin on tarkoitettu. Toimitusinsinööri perusti palstoille tieoikeudet siten, että kullekin tulevalle rakennuspaikalle perustettiin omat liittymät. Toinen osapuoli vaati palstoille perustettavaksi vain yhtä tieyhteyttä. Maa-oikeus pysytti päätöksen ja korkein oikeus pysytti maa-oikeuden tuomion tieoikeuksista.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 156 §:n 3 momentin mukaan kullekin kiinteistölle ja palstalle on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys. Lakia tulkittiin myös 154 §:n 1 momentin 9 tarkoitetun rasitteen perustamisen näkökulmasta tiekunnan perustamiseen liittyen.

4.7 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet lohkomiseen liittyen

Jälkimmäisen tapauksen avioero ja niihin liittyvät toimeksiannot ovat varsin yleisiä välittäjän työssä ja usein kyseessä on paljon helpompi toimeksianto kuin oikeuskäytännön tapaus. Avioerossa osapuolet ovat kuitenkin lähes aina riitaantuneet jonkin verran ja välittäjä voi saada molemmilta aivan erilaista tietoa. Siksi tämän tyyppisissä tapauksissa tulee olla erityisen tarkkana. Ristiriitaisesti kerrotut asiat on viisainta varmistaa suoraan viranomaisilta.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Asiakirjat tulostetaan kaupantekoaamuna pankkiin mukaan kiinteistötietojärjestelmästä. Niistä näkyy myös se, onko määräaloille perustettu muita oikeuksia tai rasitteita. Välittäjän kannattaa kertoa tuleville omistajille lainhuudon pikaisen julkisuuden aikaansaamisen hyvistä puolista.
- Ensimmäisen esimerkin tapauksessa tila oli ostettu pakkohuutokaupasta ja omistaja luovutti sen heti eteenpäin. Toimeksiantotilanteessa välittäjän olisi tullut ottaa heti selvillä lähimmästä maanmittauslaitoksesta tarkemmat tiedot tilan rasitteista ja nii-

den sisällöstä. Uusi omistaja ei pakkohuutokaupan jälkeen voi tietää paljon omistuksessaan olevista kiinteistöistä ja virheiden seuraamukset jäävät usein välitysliikkeelle huolimattoman työskentelyn vuoksi. Jälkimmäisessä tapauksessa kunnanvaltuusto teki päätöksen, joka edellytti aikaista suurempaa rakennuspaikkaa. Toimeksiantokäynnin jälkeen kannattaa varmistaa kunnan rakennusvalvonnasta rakennuspaikkaa, tieliittymiä ja niiden määriä koskevat ajantasaiset tiedot.

5 Halkominen

5.1 Määräosan jakaminen useaksi kiinteistöksi

Halkominen tulee usein ajankohtaiseksi perikuntien yhteydessä, kun uudet omistajat haluavat saada määräosan omistajina tilansa halotuksi yhteisomistuksen purkavana toimenä eli Kasson (2010, 60) mukaan jaetaan kiinteistö määrättyjen, suhteellisten osuuksien mukaan. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 47 §:n mukaan halkominen tarkoittaa kiinteistötoimitusta, jossa jako toimitetaan määrättyjen osuuslukujen suhteessa useammaksi kiinteistöksi. Jakoperusteena on, että kullekin osakkaalle muodostetaan hänen osuuttaan vastaava tilakokonaisuus. (Nevala ym. 2006, 343–344.) Kiinteistönmuodostamislaki (KML) 7 luku käsittelee halkomista.

Alkuperäinen kiinteistö jaetaan muro-osuuksien mukaisesti useaksi erilliseksi kiinteistöksi yhteisomistajien kesken. Etukäteen ei ole selvillä, missä kiinteistöjen väliset rajat tulevat kulkemaan. Käytännössä halkominen on selvästi kalliimpi ja hitaampi toimitus kuin lohkominen. Yhteisomistajien olisikin viisainta määritellä sopimuksella jaettavan alueen rajat omistuosuuksiensa mukaisesti ja sen jälkeen erottaa alueet itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla määräaloiksi. (Kasso, 2010, 60.)

5.2 Oikeuskäytäntö halkomisessa

Tapaukset valikoituivat erilaisuutensa vuoksi. Ensimmäinen kuvaa tilushalkomisen ja kokonaisarvohalkomisen eroja ja toinen on tilanne kahdesta laillisesta rakennuksesta samalla tilalla.

KKO:2007:22 Kiinteistönmuodostamislaki, halkominen

”Halkomisen kohteena oli arvokas kartanokokonaisuus. Kysymys oli siitä, tuliko halkominen suorittaa tilushalkomisena vai kokonaisarvohalkomisena. (Ään.)”
(Finlex 2010.)

Tässä tapauksessa kyse oli eri mahdollisuuksien järkevistä kustannuksista molemmille osapuolille. Toimitusmiehet päätyivät tilushalkomiseen, jolloin korvaukset eivät kohoaisi liian suuriksi. Kokonaisarvohalkomisessa rakennukset olisi pitänyt vaihtaa odotusarvomaahan ja epäoikeudenmukaisen lopputuloksen vaara on suurempi. Maa- ja metsäministeriön valitettiin ja hävinnyt osa-

puoli vaati kokonaisarvohalkomista. Maaoykeus kumosi toimitusmiesten päätöksen. Korkein oikeus pysytti maaoykeuden tuomion perustellen, että tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen pääsemiseksi tilat on jaettava kokonaisarvohalkomisella.

Kiinteistönmuodostamislaki 50 §:n 1 momentin mukaan tilushalkomisessa muodostettavan tilan tulee saada tilusmäärä, joka jakoperusteen mukaan sille kuuluu. 52 §:n 1 momentin mukaan tilushalkomisessa on jokaiselle tilalle pyrittävä antamaan soveltuvia tiluksia. Laissa tilushalkominen asetetaan ensisijaiseksi halkomistavaksi, mutta halkominen suoritetaan kokonaisarvohalkomisena, mikäli se on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen kannalta. Tämän perusteella lakia tulkittiin kohteen laatuun, tilusten käyttöön ja niiden arvoon vaikuttavien seikkojen perusteella.

KKO:2006:103 Kiinteistönmuodostamislaki, halkominen

”Oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa tilalle oli merkitty vain yksi rakennuspaikka. Ennen yleiskaavan voimaan tuloa tilan alueelle oli kuitenkin laillisessa järjestyksessä rakennettu kaksi erillistä vapaa-ajan asuntoa ja siten syntynyt kaksi rakennuspaikkaa. Yleiskaavamääräys ei estänyt tilan jakamista kahdeksi kiinteistöksi.” (Finlex 2010.)

Toimitusinsinööri ei voinut halkoa tilaa kahteen osaan rakennusten omistajien hakemuksesta, koska toinen tila olisi jäänyt liian pieneksi pinta-alaltaan. Maaoykeus pysytti toimitusinsinöörin päätöksen ja korkein oikeus kumosi maaoykeuden tuomion ja palautti asian uudestaan käsiteltäväksi lailliset menettelytavat huomioonottaen.

Lain sisältö ja sen tulkinta oikeuskäytännössä

Kiinteistönmuodostamislain 53 §:n 1 momentin mukaan halkomisessa on soveltuvin osin voimassa mitä lain 34 §:n 4 momentissa säädetään. Korkein oikeus tulkitsi, että kun tilalle oli jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisesti muodostettu kaksi rakennuspaikkaa, soveltamiselle ei ollut estettä ja yleiskaavamääräys ei ollut tilan jakamisen esteenä.

5.3 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet halkomiseen liittyen

Edellä esitetyn perusteella syntyy käsitys kokonaisuuksien ymmärtämisen tärkeydestä. Kiinteistöissä tapahtuu paljon erilaisia asioita ennen toimeksiantoa. Esimerkkeinä mainittakoon oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, rakennuspaikan luvan myöntäminen, toimitusten kustannusten tunteminen ja veroseuraamukset arvokkaan kartanokokonaisuuden halkomistapaa valittaessa. Yleistietouden arvoa ei koskaan painoteta liikaa ja se lisää välittäjän työn mielekkyyttä. Siitä suurin osa myyjistä on valmis myös maksamaan.

Halkominen toimituksena ei liity välittäjien suorittamaan työhön. Välittäjän kannalta on kuitenkin oleellista ymmärtää, millaisissa tilanteissa halkomista suoritetaan ja tarvittaessa pysyä neuvomaan vaikkapa riitaantunutta perikuntaa järkevimpään mahdolliseen lopputulokseen.

oheisten esimerkkien perusteella. Halkominen on kallis toimitus ja riitelyn kustannukset oikeudessa ovat aina mittavia. Kannattaakin suositella, että yhteisomistajat jakavat sopimuksella alueet ja rajat omistussuuksiensa mukaisesti, jonka jälkeen alueet kannattaa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkomalla määrääloiksi. Näin asiakas pääsee paljon edullisemmilla kustannuksilla.

Kohdetta ei kannata ottaa myyntiin, mikäli välittäjä arviokäynnin perusteella voi olettaa, että jakamisesta syntyy riitaa jatkossa. Hyvällä neuvonnalla ammattitaitoinen välittäjä varmistaa itselleen hyvät mahdollisuudet saada kohde myyntiin asioiden selvittyä. Yhteyden pitäminen asiakkaaseen selvittelyn aikana kannattaa ja toimeksiantotilanteessa välittäjä on kiinteistön asioista selvillä.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Toimeksiantona halotun kiinteistön tarkempi selvitystyö tehdään samalla tavalla kuin lohkomisen osuudessa. Kiinteistötietojärjestelmästä tulostetuista kiinteistön asiakirjoista selviää mahdollinen halkominen ja jos lisäselvityksiä tarvitaan, oikea viranomainen on lähin maanmittauslaitos.

6 Yhteiset alueet ja sen jakaminen, erityiset etuudet ja vesijätö

6.1 Yhteinen alue

Seuraavaksi käsitellään tarkemmin Kiinteistönmuodostamislain (KML) 13 luvussa säädettyjä yhteistä aluetta, yhteisen alueen jakoa, erityistä etuutta ja vesijätöä.

Kiinteistönmuodostamislakissa (KML) 101 §:ssä on lueteltu kaikki kahdeksan eri kiinteistönmäärityksen muotoa. Näillä toimenpiteillä (mm. rajan paikka) ratkaistaan kaikki kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistönjaotusta muutoin koskevat epäselvyydet (Nevala ym. 2006, 344). Yhteinen alue kuuluu kahteen tai useampaan kiinteistöön osuuksien mukaan. Tilojen yhteisiä tarpeita varten jakotoimituksissa on jätetty venevalkamia, lastauspaikkoja, laiturialueita sekä maa-ainesten ottopaikkoja. Tilojen lohkomisissa on siis erotettu tiloille yhteisiä alueita. Yhteisten alueiden erottelun edellytyksenä on ainoastaan, että alue on asianomaisille kiinteistöille tarkoituksenmukainen, esim. vedenottaminen useaa kiinteistöä varten, yhteinen venevalkama ja pysäköintipaikan järjestäminen vesistön rantaan. Osuus yhteiseen alueeseen on usein taloudellisesti merkittävä. Se antaa oikeuden esim. kalastamiseen yhteisellä vesialueella. (Nevala ym. 2006, 347–348.)

6.2 Oikeuskäytäntö yhteisissä alueissa

Esimerkki kuvaa vesistön suurimman osuuden omistajan yritystä erottaa oma vesialueensa muista osakkaista.

KKO:2001:83 Kiinteistönmuodostamislaki, yhteiset alueet

”Vesialueen jaon hakija, jonka tarkoituksena oli aloittaa maatilamatkailuelinkeinon harjoittaminen, omisti noin 74 prosenttia yhteisestä vesialueesta, jonka pinta-ala oli noin 150 hehtaaria. Jaon edellytyksiä ei ollut, koska jaossa ei olisi voitu muodostaa vesialueesta riittävän suuria ja monipuolisia yhtenäisiä käyttöyksiköitä.” (Ään.) (Finlex 2010.)

Jaon hakija omisti suurimman osan yhteisestä vesialueesta ja näin hänellä oli osuuden erottamiseksi painavia syitä suunnitellun maatilamatkailun vuoksi. Kenenkään muun osakkaan oikeutta yhteisestä alueesta ei saa kuitenkaan muuttaa tuottamalla heille sanottavaa haittaa. Maa-oikeus katsoi, ettei vesialueen jakamisen edellytyksiä ollut nyt vaadittavalla tavalla. Maa-oikeus myös pohti muina erityisen käytön mahdollisuuksina kalankasvattamoallasaluetta, puutavaran varastointialuetta ja vesialueen käyttöä voimalan lauhdeveden päästöalueena. Korkein oikeus ei muuttanut maa-oikeuden lopputulosta, koska n.150 ha suuruinen yhteinen alue oli pitkänomainen ja rannasta kaislikkoinen. Yhteiset alueet on muodostettu kiinteistöjen yhteisiä tarpeita varten ja jakaminen estäisi muilta osakkailta eräiden arvokalojen kalastuksen.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 137 §:n 1 momentin mukaan yhteisten alueiden osakas on oikeutettu saamaan osuutensa jaolla erotetuksi, jos se voi tapahtua tuottamatta kenellekään sanottavaa haittaa. Lakia tulkittiin siten, että tässä tapauksessa näin olisi muille käynyt.

6.3 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet yhteisiin alueisiin liittyen

Edellä esitetystä välittyy yhteisten alueiden arvokkaimmat asiat. Merkittävintä oli kaikkien osakkaiden mahdollisuus käyttää koko vesialuetta kalastuspaikkana monipuolisesti, vuodenaikojen vaihteluita hyväksi käyttäen. Hakija omisti suurimman osan vesialueesta ja hänen kantanaan päätös on luonnollisesti negatiivinen. Laki turvaa kuitenkin vahvasti yhteisen osuuden muita osakkaita. Heidänkin täytyy mahdollisen jakamisen jälkeen pystyä nauttimaan oikeudestaan lähes normaalisti.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Toimeksiantotilanteessa yhteiset alueet näkyvät kiinteistötietojärjestelmän rekisteriotteessa. Tällaisissa tilanteissa on viisainta soittaa vielä maanmittauslaitokselle ja varmistaa onko yhteisissä vesialueissa tapahtunut muutoksia tai onko sellaisia mahdol-

lisesti tulossa. Näin välittäjä suorittaa lain vaatiman selonottamisen ja saa myyntiä varten tarpeellista lisätietoa rasitteiden sisällöstä. Osuudet yhteisiin alueisiin ovat aina haluttuja ja ostajat kyselevät ostopäätöstä harkitessaan osuuksien sisällöstä tarkempia tietoja.

6.4 Yhteisen alueen jako

Tällaisen alueen osakas on lähtökohtaisesti oikeutettu vaatimaan yhteisomistuksen purkamista saadakseen osuutensa yhteisestä alueesta jaolla erotetuksi. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 137 §:n perusteella muutamia poikkeuksia ovat muiden osakkaiden velvollisuus lunastaa kiinteistölle kuuluva yhteisalueosuus, osakaskiinteistön murtolukuosuus on jakoperusteena ja vesialue muodostetaan kiinteistöjen yhteiseksi tilukseksi. Vesialueessa kuitenkin tavanomaisen hyväksikäytön kannalta jakaminen on yleensä epätarkoituksenmukaista. (Nevala ym. 2006, 348–349.)

6.5 Oikeuskäytäntö yhteisten alueiden jaossa

Esimerkki osoittaa perinnön jättäjän tahdon olevan ensisijaista ja määräävintä. Perijät riitelivät osuuksista yhteisiin alueisiin ja jako tehtiin maapinta-alojen suhteessa.

KKO:2002:95 Kiinteistönmuodostamislaki, yhteinen alue

”Pesänjakaja jakoi kuolinpesään kuuluneen tilan kahden osakkaan kesken mää räälain, joista lohkomisessa toiselle osakkaalle muodostettiin lohkokiinteistö ja toiselle kantakiinteistö. Perinnönjakokirjassa ei ollut mainittu, miten tilaan kuuluneet osuudet yhteisiin alueisiin jaetaan. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että perinnönjakokirjaa oli määräaloja loh kottaessa tulkittava siten, että osuudet yhteisiin alueisiin eivät olleet jääneet perinnönjaon ulkopuolelle ja että osuudet oli jaettu kummankin osakkaan tilas ta saamia määräaloja vastaaviin osuuksiin, sekä osuudet oli jaettava kiinteis- tönmuodostamislain 150 §:n 2 momentista ilmenevän periaatteen mukaisesti lohkokiinteistön ja kantakiinteistön maapinta-alojen suhteessa.” (Finlex 2010.)

Perijät riitelivät siitä, kuinka tiloille kuuluvat maa- ja vesialueet jaetaan. B-kantatilan omis- taja vaati yhteisiä maa- ja vesialueita kantatilalle kuuluvaksi. A halusi, että ne kuuluvat sekä lohko- että kantatilaan. Maa-oikeus kumosi toimitusmiehen päätöksen ja ratkaisi asian B:n hyväksi. Korkein oikeus lähti siitä periaatteesta, että perinnönjaossa on ollut noudatetta- vana tasajaon periaate. Molemmat veljekset olivat saaneet yhtä suuren osuuden jaettavasta omaisuudesta. Jos yhteisten alueiden osuudet tulisivat yksinomaan kantatilan hyväksi, B saisi isomman perinnön ja tämä olisi jaon perusteiden vastaista. Yhteiset alueet tuli jakaa tilojen maapinta-alojen suhteessa.

Tapaus on päinvastainen lohkomisen osuudessa käsiteltyyn tapaukseen KKO:2005:74 verrattu- na. Siinä kantatila oli vahvempi suhteessa lohkottuun määräälaan. Tässä vainaja oli kuitenkin

jakanut yhtäläiset osuudet perinnöstään veljeksien kesken. Tapaukseen tulee tämän vuoksi perinnönjaon tasapuolisuuteen liittyvä normisto mukaan jolloin kantatila ja määräala olivat tasapuoliset keskenään.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 150 §:n 2 momentin mukaan emäkiinteistöön kuuluvasta alueesta lohkokiinteistö saa osuuden yhteiseen alueeseen, mikäli asianosaiset ovat niin sopineet. Tässä tapauksessa näin ei ollut. Jakokirjassa ei määrätty yhteisistä maa- ja vesialueista. Kysymys oli ensisijaisesti siitä miten jakokirjaa on tulkittava ja korkein oikeus totesi perinnönjaossa olleen tarkoituksena jakaa molemmille jäämistö yhtäläisin osuuksin. Näin tasajaon periaate tulkittiin siten, että mainitun lain mukaisesti osuudet oli jaettava molempien tilojen kesken.

6.6 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet yhteisten alueiden jakoon liittyen

Yhteisiin alueisiin liittyvät kokonaisuudet ja niiden ymmärtäminen käytännön työn kannalta ovat perinteisesti haastavia ja osittain vaikeaselkoisia. Tämän alueen KKO:n ratkaisussa mm. palautettiin toimitusmiehille yhteiseen myllymaahan liittyvä tapaus. Tässä kanteessa ei ennen jaon suorittamista otettu selville tarvittavia tietoja. Täsmällinen selvitys jäi tekemättä kysymyksessä olevan yhteisen myllymaan nykyisistä osakastiloista, niiden osuuksien suuruudesta, toimituksen hakijain osuuden suuruudesta ja sen yli jäävän yhteismaan osan käyttötarkoituksesta. Tällaiset asiat ja niiden selvittäminen ovat yhteisten alueiden jakoon liittyvissä asioissa määräävimpiä myös esitetyn teoriaosuuden perusteella.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Kiinteistötietojärjestelmän otteiden perusteella kannattaa hankkia mahdollisimman paljon lisätietoa yhteisistä alueista ja niiden mahdollisesta jaosta ennen myyntityön aloittamista. Oikea viranomainen tietojen tarkistamiseen on lähin maanmittauslaitos. Toimeksiantotilanteessa jossa yhteisen alueen jakoa harkitaan, välittäjä voi ohjata osapuolia kääntymään kyseisten viranomaisten puoleen. Riitatilanteessa kiinteistöä ei kannata ottaa myyntiin ennen asian selviämistä.

6.7 Erityinen etuus

Erityisen oikeuden käsite jää Maakaaren (MK) järjestelmässä paikoin epäjohdonmukaiseksi. Kirjaaminen, siihen liittyvät oikeusvaikutukset ja pysyvyys luovutuksen kohteessa on säännelty. Lisäksi on eräitä yksittäisiä erityisiä oikeuksia koskevia säännöksiä, jotka eivät ole yhtenäisiä. Lähtökohtana voi pitää, että erityinen oikeus tarkoittaa, ”muuta kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia kuin omistus- tai panttioikeutta.” (Niemi 2004, 290.)

Usein erityinen etuus tarkoittaa yhden taikka useamman muun kiinteistön kanssa yhteisesti annettua oikeutta käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa aluetta tiettyyn taloudelliseen erityistarkoitukseen. Nämä oikeudet ovat joko yksityisiä erityisiä oikeuksia tai yhteinen erityinen oikeus. Tällä tarkoitetaan esim. oikeutta koskivoimaan, kalastukseen tai kivenottamiseen louhoksesta. Uusia erityisiä oikeuksia ei voi enää perustaa vaan ainoastaan järjestellä ennestään olevia kiinteistön käytön kannalta, ja ne siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön. (Nevälä ym. 2006, 348.)

6.8 Oikeuskäytäntö erityisessä etuudessa

Erityiset etuudet ovat harvinaisia, koska niitä ei voi enää perustaa lisää vaan ainoastaan järjestellä ennestään olevia kiinteistön käytön kannalta järkevämmäksi. Valittu esimerkki liittyy jälleen kalastukseen ja kulkuoikeuteen järvelle.

KKO:2004:125 Yksityistie, kalastusoikeus, ylimuistoinen nautinta
 ”Talolle oli vesipiirirajankäynnissä vahvistettu ylimuistoiseen nautintaan perustuva erityisperusteinen kalastusoikeus valtion omistuksessa oleville neljälle järvelle. Kysymys siitä, oliko edellytyksiä vahvistaa talolle tai siitä muodostetulle tilalle ylimuistoiseen nautintaan perustuva kulkuoikeus järvelle.” (Finlex 2010.)

Korkein oikeus palautti asian toimitusmiehille kulkuoikeuteen liittyen. Kalastusoikeus pidettiin ennallaan kaikissa oikeusasteissa ja niiden syntyänsä 1800-luvulla, sitä voitiin käyttää vain kulkemalla järvelle jalan, suksilla, porolla tai veneellä kesällä. Sen vuoksi ei katsottu näytetyksi, että tällainen oikeus voisi muuttua tai laajentua käsittämään moottoriajoneuvon eli mönkijän käyttämisen. Moottoriajoneuvojen käyttöä sääntelevät maastoliikennelaki ja tässä tapauksessa myös erämaalaki. Tieoikeuden perustaminen mönkijälle olisi ollut erämaalain vastaista, koska tarkoitus on nimenomaan alueiden säilyttäminen tietöminä ja mahdollisimman luonnontilaisina. Toimitusmiesten tulee selvittää, onko järvelle osoitettavissa sellainen kulku-ura, jonka perusteella kulkuoikeus voidaan myöntää.

Yksityistielain (YksTL) 107 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sellaisiin teihin, joihin ennestään on sopimuksen nojalla pysyvä käyttöoikeus. Tällaisena pidettiin ylimuistoiseen nautinto-oikeuteen perustuvaa tieoikeutta. Lakia tulkittiin tämän perusteella siten, että järville oli selvitettävä kulku-ura, jonka perusteella nautinto-oikeus kalastukseen liittyen voi jatkua.

6.9 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet erityisiin etuuksiin liittyen

Muita esimerkkejä tästä osa-alueesta löytyi lähinnä erityisperusteiseen kalastusoikeuteen tai mainittuun ylimuistoiseen nautintaan liittyen. Erityiset etuudet liittyvät yleensä kalastukseen,

tieoikeuden lunastukseen ja vesistöön. Näissä asioissa saadut oikeudet ja etuudet näyttävät olevan omistajilleen erittäin tärkeitä.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Erityinen etuus on eri asia kuin erityinen oikeus ja nämä kaksi käsitettä menevät helposti sekaisin välittäjillä. Toimeksiantona erityinen etuus vaatii kiinteistötietojärjestelmän rekisteritiedot, jonka perusteella välittäjä ottaa tarvittaessa selvää etuuksien tarkemmasta sisällöstä lähimmältä maanmittauslaitokselta.

6.10 Vesijättö

Vesijättöä syntyy maan kohoamisen myötä lähinnä meren rannikolla. Sisämaassa vesijättöä syntyy tavallisesti järveä laskettaessa. Vesialue on saattanut myös kuivua maan kohoamisen tai vesistön laskemisen johdosta. (Kasso 2005, 257; Nevala ym. 2006, 349.)

Kasson mukaan (2005, 257) vesijätön omistusoikeus on sillä, jolle vesialue pohjineen on kuulunut ja yhteiset vesialueet ovat vesijättönäkin yhteisiä. KML 137 §:n mukaan yhteisen vesitai muun alueen osakkaalla on oikeus saada osuutensa erotelluksi alueesta. Kiinteistön edustalla oleva vesijättö voidaan siirtää kiinteistöön tilusvaihdoilla ja 138 §:n mukaan yhteinen alue tai osa siitä voidaan myös lunastaa ja liittää muihin kiinteistöihin, jonka edustalla vesijättö sijaitsee. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 60 §:n mukaan omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö ja muilla on myös oikeus vaatia tätä, mikäli vesijättö ei hyödynnä muita kiinteistöjä. Vesijätön jakamisella on maassamme vanhat perinteet.

6.11 Oikeuskäytäntö vesijätöissä

Vesijättö on perinteinen LKV-tentin kysymys ja seuraavat kaksi tapausta valikoituivat erilaisuutensa vuoksi. Ensimmäisessä tapauksessa vesijättöalueelle oli mahdollisuus tehdä lomarakennus ja jälkimmäisessä vesijättö voitiin lunastaa niiden kiinteistöjen yhteyteen, joille se oli tarkoituksenmukaisinta.

KKO:2000:38 Kiinteistönmuodostamislaki, vesijättö, lunastuskorvaus
 ”Lunastuksen kohteena oleva vesijättöalue rajoittui tilaan, joka oli rantakaavassa osoitettu osaksi lomarakennuspaikaksi ja osaksi yhteiskäyttöön varatuksi puistoksi. Arvioitaessa KML 200 §:ssä tarkoitettua lunastuskorvausta otettiin huomioon vesijättöalueen vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuskäytössä olevan tilan yhteydessä.” (Finlex 2010.)

Hakijoilla oli oikeus lunastaa tilan isomman palstan edustalla oleva yhteiseen vesi-alueeseen kuuluva 3790 m² suuruinen vesijättö. Lunastushinta määräytyi kahdella perusteella, josta

hakijat valittivat. He olisivat halunneet lunastaa koko alueen halvemmalla hinnalla. Hintaa määritettäessä oli otettu 1000 m² osalta huomioon myös se, että aluetta voitiin käyttää lomarakennuspaikkana. Korkein oikeus päätti hinnan määräytyneen oikein ja hakijat veloitettiin suorittamaan alun perin määrätty korvaus vesijätöstä.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 200 §:n mukaan omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan, voidaan arvioida ensisijaisesti kauppaa-arvon perusteella. Silloin kun kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan menetystä kiinteistö voidaan arvioida myös tuottoarvon mukaisesti. Lakia tulkittiin siten, että lomarakennustontin vuoksi kauppaa-arvomenetelmä voitiin ottaa korvauksen perusteeksi.

KKO:1994:28 Jakolaki, vesijätö

”Alue oli vuonna 1861 vahvistetussa vesijätön jakotoimituksessa jaettu tilalle ja oli sittemmin ollut mukana tilalla suoritetuissa halkomis- ja lohkomistoimituksissa. Sitä pidettiin jakolain 243 §:ssä tarkoitettuna, tilalle yksityiseksi tilukseksi jaettuna vesijätöalueena, joka voitiin lunastaa.” (Finlex 2010.)

Kolme osakastilaa jakoi vesijätön. Toimitusmiehet totesivat, että alue on syntynyt järveä laskemalla ja vaikeuttaa kahden tilan tilusten käyttöä ja voitiin tarkoituksenmukaisesti käyttää vain sanottujen tilojen tilusten yhteydessä. Asiaa ei voinut korjata tilusvaihdolla. Kolmas osapuoli yritti kiistää, ettei alue ollut ensinnäkään vesijätöä, ja sitten he yrittivät vielä tilusvaihtoa kumotakseen kahden tilan lunastuksen. Korkein oikeus kuitenkin totesi alueen olevan vesijätöä, joka voidaan lunastaa.

Jakolain (JL) 243 §:n perusteella tilalla suoritetuissa toimituksissa oli muodostunut yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijätöaluetta ja tämän perusteella korkein oikeus tulkitsi, että se voidaan myös lunastaa.

6.12 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet vesijätöihin liittyen

Vesijätöistä tulee selvittää, kuinka jakoperusteet muodostuvat myytävässä kiinteistössä, lunastusmahdollisuus tai päinvastoin. Kaikissa tilanteissa välittäjän tulee aina tarkistaa rantaviiva (kumisaappaat kulkevat aina mukana), kysellä veden korkeuseroja ja niiden vaihteluja rannassa, selvittää rajat/rajapyykit ja soveltuuko ranta enää käyttötarkoitukseensa. Tämä sen vuoksi, että arvioitu hinta saattaa olla toisenlainen ja ostajat kyselevät aina kiinteistön ominaisuuksista tarkemmin.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Vesijätöt näkyvät myös kiinteistötietojärjestelmän tiedoissa. Lähin maanmittauslaitos ohjaa kyselijän kirjaamisviranomaiselle, jolta saa lisätietoja vesijätön tarkemmasta

sisällöstä. Myynnin edistämisen vuoksi välittäjän kannattaa ottaa selville kaikki vesijätön mahdolliset käyttötarkoitukset.

7 Rasitteet

7.1 Rasitetyypit

Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) 154 §:ssä mainitaan tyhjentävästi sallitut rasitetyypit. Seuraavaksi käsitellään kiinteistörasitteiden luettelo, perustamisen edellytykset, rasitteiden periytyminen, siirtäminen, muuttaminen, korvaukset, toimitus, tieoikeuden ja yksityistien perustaminen sekä rakennusrasite. Rasitteella pyritään erityisesti edistämään tarkoitetun kiinteistön käyttöä. Ne merkitään kiinteistörekisteriin ja ne kuuluvat hallitsevaan kiinteistöön ja omistusoikeuteen ja ulottuvuuteen. Rasitteita voidaan perustaa myös määräaikaisena. (Nevala ym. 2006, 350.)

Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) 154 § luettelo sallituista rasitteista, joita on 11 erityyppistä:

- 1) talousveden ottaminen
- 2) talousveden johtaminen ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- 3) veden johtaminen maan kuivattamista varten
- 4) viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun johtoihin liittyvän laitteen sijoitus ja käyttäminen
- 6) autojen pitäminen, venevalkama, laituri, uimapaikka, puutavaran varastointi, lastauspaikka
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttäminen
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottaminen
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- 10) kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen tai jätteiden kokoamispaikan sijoittaminen ja käyttäminen
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaa aluetta asemakaava-alueella

7.2 Perustamisen edellytykset ja rasiitteen sisältö

Edellytyksenä rasiitteen perustamiselle on sopimus rasiitetun/oikeutetun kiinteistön omistajan, kunnan tai kiinteistön omistajan välillä. Tietyissä tilanteissa voidaan perustaa nk. pakkorasitteita, jotka liittyvät jakotoimituksiin, asemakaavaan ja kulkuyhteyksiin. (Nevala ym. 2006, 351–352.)

Myyjänä toimivan kiinteistönvälittäjän on hankittava kiinteistörekisteriote, josta rasiitteet käyvät ilmi. Ennakkotarkastuksen yhteydessä on kerrottava keskeisimmät rajoitukset kaupan kohteen tavanomaisessa käytämisessä ilmenevistä rasiitteista ja niiden keskeinen sisältö, etenkin, jos rasiitteiden olemassaolo ja sisältö eivät käy ilmi muutoin. Myyjällä ja myyjän sijaisena toimivalla kiinteistönvälittäjällä on velvollisuus tehdä selko oikeudesta naapurikiinteistön hyväksi esim. tie- tai muu rasite, vaikka tietä ei olisi vielä rakennettu. (Niemi 2002, 332.)

7.3 Rasiitteiden periytyminen

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 159 §:n perusteella lähtökohtana on, että rasite jää vain yhden muodostettavan kiinteistön hyväksi. Toimituksissa, joissa rekisteriyksikön alue muuttuu, tulee aina selvittää ennestään olevat rasiitteet. Vaihdon yhteydessä tai uuden kiinteistön muodostuksessa on nykyisin aina määrättävä kiinteistö, jonka hyväksi entinen rasite tulee jäämään. Tarpeettomat rasiitteet poistetaan. (Nevala ym. 2006, 352.)

7.4 Rasiitteen siirtäminen, muuttaminen ja korvaus

Olosuhteet muuttuvat ja voivat aiheuttaa tarpeen rasiitteen siirtämiselle tai muuttamiselle. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 160 §:n mukaan ilman sopimusta rasiitetta voi muuttaa silloin, kun oikeutetulle kiinteistölle ei aiheudu huomattavaa haittaa. Rasite voidaan myös lakauttaa ja sen sijalle perustetaan vastaavanlainen.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 162 §:n mukaan korvaus suoritetaan rahalla. Kulkuyhteyden luomisesta ei korvausta kuitenkaan makseta kuin erityisistä syistä. Toimenpiteet tehdään erillisessä rasiitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä (Nevala ym. 2006, 353).

7.5 Oikeuskäytäntö rasitteisiin liittyen

Taloyhtiö menetti oikeutensa vaatia rasiteoikeuden rikkomisesta korvauksia passiiviseksi hyväksymiseksi katsotussa riidassa. Kenelläkään yhtiössä ei ollut yli kymmeneen vuoteen tietoa rasitteen todellisesta sisällöstä.

KKO:1993:35 Vahingonkorvaus, rasite

”Rasitetun kiinteistön omistaja A oli rasitesopimuksen vastaisesti yli 20 vuotta hallinnut kiinteistörekisteriin merkityn rasitteen kohteena olevia autopaikkoja ja antanut ne vuokralle rasitteen haltijan B:n puuttumatta tähän pitkäaikaiseen käytäntöön. Vaikka rasite oli voimassa, B oli passiivisuutensa vuoksi kuitenkin hiljaisesti hyväksynyt vuokrauskäytännön ja siten menettänyt oikeutensa saada vahingonkorvausta ajalta, jona hän oli sallinut vuokrauskäytännön jatkua.”
(Finlex 2010.)

Asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus hallita huoltoyhtiön maalla olevia autopaikkoja rasitesopimuksen perusteella. Rasite oli perustettu ja merkitty 1964 tonttirekisteriin ja asemapiirros oli samansisältöinen autopaikkojen sijaintia koskevilta osin. Taloyhtiö maksoi autopaikoista vuokraa ja alueen kunnossapidosta vastikkeita sovittuun huoltoyhtiölle. Näin jatkui kymmenen vuotta, kunnes taloyhtiö ilmoitti, että heillä on pysyvä rasiteoikeus hallita ja käyttää autotalipaikkoja. Saman sopimuksen mukaan huoltoyhtiö oli velvollinen rasitesopimuksen mukaisesti huolehtimaan paikkojen hoidosta taloyhtiön maksamaa sovittua korvausta vastaan. Taloyhtiö kieltäytyi jatkossa maksamasta heille kuuluvista autopaikoista vastikkeita.

Korkein oikeus muutti raastuvanoikeuden päätöstä siltä osin, että vasta vuonna 1988 asunto-osakeyhtiö lakkautti edeltäneen kymmenen vuoden käytännön. Yhtiö oli vasta siitä lähtien ilmaissut, ettei se enää sallinut huoltoyhtiön rasitesopimuksen vastaisesti hallita autopaikkoja ja vuokrata sitä ulkopuolisille. Korkein oikeus tuomitsi huoltoyhtiön maksamaan taloyhtiölle vahingonkorvausta hakemuksen 1988 jälkeiseltä ajalta. Rasiteoikeus on oikeutena hyvin vahva ja sitä ei missään vaiheessa edes huoltoyhtiön toimesta yritettykään muuttaa.

Kiinteistörekisteriin oli 27.2.1964 pidetyssä rasitetöimituksessa perustettu rasiteoikeus huoltoyhtiön hallitsemalla tontilla Helsingissä. Korkein oikeus tulkitsi, että rasitetta ei ollut muutettu tai lakkautettu tämän jälkeen, joten se oli edelleen rekisteriin merkittynä voimassa alkuperäisessä sisällössään.

7.6 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet rasitteisiin liittyen

Tällainen riita on tyypillinen esimerkki tietämättömyyden vaikutuksista. Taloyhtiön asukkaat olivat sen vuoksi maksaneet heille rasitteen perusteella kuuluvista autopaikoista ja rahoittaneet samalla huoltoyhtiön toimintaa. Taloyhtiössä asia on jostakin syystä huomattu ja päätet-

ty tehdä laittomasta toiminnasta loppu. Ammatti-isännöitsijät huomaavat nykyisin tällaisen asian oikean laidan nopeammin.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Asunto-osakkeen kaupassa kiinteistönvälittäjän ei tarvitse toimittaa rasitetodistusta. Tämän vuoksi normaalissa myyntitilanteessa asian havaitseminen olisi tullut esiin autopaikkojen oikeuksista puhuttaessa. Välittäjän saadessa ristiriitaista tietoa hänen tulisi selvittää asioita tarkistamalla kiinteistötietojärjestelmän rasitustodistuksen tai soittamalla isännöitsijälle. Kiinteistörekisteriote riittäisi jo osoittamaan asian oikean laidan, mutta soitto lähimpään maanmittauslaitokseen selvittää rasitteen sisältöä vielä enemmän.

7.7 Yksityistie ja tieoikeus

Kaava-alueiden ulkopuolella kiinteistölle on tavallisesti muodostettava kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta. Tällöin muodostetaan yksityistie ja sen käyttäjänä voi olla useita käyttäjä-kiinteistöjä. Rasitteena kulkuyhteys perustetaan asemakaava-alueella ja yksityisen kulkuyhteyden tapauksessa. Muutoin kulkuyhteys perustetaan tieoikeutena. (Kasso 2005, 261–262.) Kiinteistönmuodostamislain (KML) 156 §:n perusteella lohkomisen yhteydessä on kullekin määrälästä muodostettavalle kiinteistölle tai palstalle järjestettävä kulkuyhteys. Yksityistielain (YksTL) 8 §:ssä kulkuyhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle on annettava oikeus käyttää määrättyä aluetta tietarkoitukseen ja sen tulee olla tarpeen kiinteistön käytön kannalta ja tällöin on kyse tieoikeudesta.

Tieoikeuteen liittyviä velvollisuuksia ovat Yksityistielain (YksTL) mukaan tien ylläpito siihen liittyvine alueineen, tienpito 16 §, esteiden poistaminen 17 §, tiemaksut osakkaille 22 §, osakkaiden muodostama tiekunta 50 § ja tieyksikköjen mukaisesti vastaaminen tienpitokustannuksista 73 §. Tieasiat voivat olla varsin mutkikkaita ja niihin liittyy usein voimakkaita ristiriitoja. Tämän vuoksi tieoikeus kannattaa aina perustaa viranomaistoimituksin (Kasso 2005, 262–263).

7.8 Oikeuskäytäntö tieoikeuksiin liittyen

Tieoikeudet ovat tärkeitä kaikille kiinteistöille. Tämä riita on yksi haastavimmista KKO:n perustelujen osalta ja asia palautettiin maaoikeuteen.

KKO:2008:112 Yksityistie, tien siirtäminen

”Kysymys siitä, voitiinko muun henkilön kuin rasitetun kiinteistön omistajan vi-
reillepanemassa yksityistietoimituksessa tutkia kiinteistön omistajan vaatimus

tien siirtämisestä. Kysymys myös tien siirtämisen edellytysten arvioinnin asianmukaisuudesta.” (Finlex 2010.)

A haki yksityistietoimitusta, koska B:llä ei ollut oikeutta sulkea yksityistietä, johon A:n tiloilla oli oikeus. Toimitusinsinööri siirsi B:n vaatimuksesta tien etelämmäksi ja maa-oikeus kumosi päätöksen. Korkein oikeus palautti koko asian maa-oikeuteen, jonka tuli ottaa asia omasta aloitteestaan uudelleen käsittelyyn ottaen huomioon korkeimman oikeuden palauttamisen syy. Tapaus on monipuolinen ja perustelujen kohtia korkeimman oikeuden ratkaisussa on kaksikymmentä.

Yksityistielain (YksTL) 38 b §:n 1 momentin mukaan kyse voi olla haitasta, joka johtuu kiinteistön muuttuneesta käytöstä. Mainitussa laissa ei edellytetä haitan huomattavuutta, jotta tien siirtäminen olisi mahdollista. Korkein oikeus tulkitsi mm. entisen tien kunnossapidon olevan edullisempaa kuin uuden, mutta asiassa ei ole otettu huomioon sitä, että tiloja mahdollisesti tullaan käyttämään myös pientalojen asuinalueena, jolloin maa-oikeus ja ei ole arvioinut ratkaisuaan asianmukaisista lähtökohdista.

7.9 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet tieoikeuksiin liittyen

Yksityisteihin liittyviä tapauksia oli paljon, mutta juuri tämä tapaus on hyvä ja monipuolinen esimerkki korkeimman oikeuden perusteluista ja yksityisistä teistä annetun lain sisällöstä. Tämä esimerkki antaa samalla hyvän kuvan yleensä tieoikeuksiin liittyvissä asioissa.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Tieoikeudet tarkistetaan kiinteistötietojärjestelmän rekisteriotteesta ja ne näkyvät siellä käyttöoikeuksina. Epäselvissä tilanteissa välittäjän kannattaa ottaa tarkempi selko tieoikeuksista ja tarkemmat tiedot toimituksista saa lähimmältä maanmittauslaitokselta.

7.10 Rakennusrasite

Rakennusrasitteista säädetään Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) sekä kunnallisissa rakennusjärjestyksissä. Varsinaisena kohteena on rakennus, rakennettu tai rakennettavaksi tuleva tontinosa. Perustamisen edellytyksenä on edistää tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä ja sen on oltava tarpeellinen. (Nevala ym. 2006, 355.)

7.11 Oikeuskäytäntö rakennusrasitteissa

Rekisterin pitäjä merkitsi rakennusrasitteen kiinteistönrekisteriin vasta tilasta tontiksi muuttamisen jälkeen ja riita syntyi taloyhtiön kanteesta, joka väitti ostaneensa tontiksi muodostettavan tilan vapaana rasitteista.

KKO:2003:106 Rakennusrasite, kiinteistörekisteri

”Kiinteistöjen A ja B omistajat tekivät vuonna 1954 sopimuksen yhteisen seinän käyttöoikeudesta. Maistraatti hyväksyi sopimuksen ja rasitteesta tehtiin merkintä tonttikirjaan A:n kohdalle. Koska B oli maarekisteriin merkitty tila, merkintää rakennusrasitteesta ei silloin B:n osalta voitu tehdä. B merkittiin sittemmin vuonna 1999 tonttina kiinteistörekisteriin. Kysymys siitä, oliko kiinteistörekisterin pitäjä sen jälkeen oikeutettu kiinteistörekisterilain 8 §:n mukaisesti menettelyssä merkitsemään kyseisen käyttöoikeuden B:n rasitteeksi.” (Finlex 2010.)

Kiinteistöjen omistajat olivat jo vuonna 1954 tehneet sopimuksen kiinteistöjen yhteisestä seinästä. B:n kiinteistöä ei tuolloin voitu maarekisteriin merkitä rasitteena, koska se oli vielä tila. Vuonna 1999 uuden omistajan hakemuksesta tila merkittiin tonttina kiinteistörekisteriin. Näin kiinteistörekisterinpitäjä totesi, ettei seinärasitetta oltu merkitty muodostetun tontin kohdalle ja päätti puutteen korjaamiseksi tehdä merkinnän seinän käyttörasitteesta. Omistajana toimiva taloyhtiö vaati merkinnän poistamista, koska yhtiö oli ostanut tontiksi muodostettavan tilan vapaana rasitteista, eikä sitä voi ilman yhtiön suostumusta merkitä kiinteistörekisteriin.

Maa-oikeus hylkäsi valituksen ja taloyhtiö valitti edelleen korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus harkitsi, oliko rekisterin pitäjä oikeutettu merkitsemään rasitteen tonttikirjaan. Tämän jälkeen perusteluina käytettiin rekisterin pitäjän velvollisuutta korjata rekisterissä oleva virhe. Rasitteen maistraatin hyväksyntää ja silloisten osapuolien sopimusta pidettiin seikkoina, jotka osoittivat rasitteen muodostuneen kulloisenkin omistajan ja haltijan oikeudeksi. Rasite on lisäksi oikeutetun kiinteistön kannalta välttämätön ja rakennus on suojelukohde. Rekisterinpitäjä ei ollut toiminut virheellisesti.

Kiinteistörekisterilain (KRL) 8 §:n mukaan rekisterin pitäjän on korjattava rekisterissä oleva virhe, jos rekisteristä puuttuu tietoja. Lakia tulkittiin siten, että korjaustoimenpiteellä ei ollut vaikutusta kiinteistön omistajan tai muiden henkilöiden oikeuksiin. Saman lain 14 b §:n nojalla korjaamisratkaisuun saa hakea muutosta valittamalla, joka tapauksessa tehtiinkin. Rekisterin pitäjän on katsottu voineen perustellusti lähteä siitä, että seinärasitteen merkintä on ollut vallitsevan oikeustilan mukainen.

7.12 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet rakennusrasitteisiin liittyen

Välittäjäkauppana tapauksessa olisi ollut kaikki ainekset kanteen välittäjäosapuoleen kohdistumisesta. Kyseessä on suojelukohde ja erityinen kiinteistö rajalla sijaitsevan seinän vuoksi. Pelkästään tämän perusteella välittäjän tulisi kysellä tarkemmin kiinteistöstä ja rasitteen sisällöstä ensin toimeksiantajalta ja sitten viranomaisilta. Vaikeus asiassa on ollut siinä, että rasite ei näkynyt rasiustodistuksessa myynnin yhteydessä. Tästä huolimatta välittäjälle ei koituisi suurta vaivaa tehdä tarkempia tutkimuksia asiasta.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Rakennusrasite perustetaan, muutetaan ja poistetaan yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten kanssa, mutta ne näkyvät tämän jälkeen kirjaamisviranomaisen järjestelmässä. Vaihtoehtoisesti kirjaamisviranomaiselta voi myös tarkistaa rasitteen sisältöä tarkemmin.

8 Panttaus

8.1 Panttaamisessa huomioon otettavia seikkoja

Kiinnityksiin ja kiinteistönvälittäjän työhön kiinteästi liittyvä osuus myyntitilanteessa on kiinteistön panttaaminen. Luovutustilanteessa tulee tarkistaa kiinnityksiin liittyviä erilaisia toimia ja seuraavaksi käsitellään olennaiset seikat tämän kannalta.

Kiinteistöä voidaan käyttää panttina vain kiinnityksen kautta ja edelleen vakuudeksi. Kiinteistön panttaus on kaksivaiheinen tapahtuma, jossa kiinteistöön haetaan ensin kiinnitykset. Näitä vastaavat panttikirjat pantataan saatavan vakuudeksi. Samoin toimitaan kesämökkikiinteistön kohdalla ja kiinnityksiä haetaan käräjäoikeudesta. Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, määräosaan ja lainhuudatettuun määräalaan. Myös laitoskiinnitykseen kiinnitys voidaan vahvistaa, mikäli se on asianmukaisesti kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Nevala 2000, 99; Nevala ym. 2006, 276.)

Yhteiskiinnitys tarkoittaa, että sama kiinnitys rasittaa useita kiinteistöjä. Näin velkoja voi pyytää suoritustaan mistä tahansa tai kaikista kiinteistöistä. MK 16:10 §:n mukaan vahvistettu kiinnitys kohdistuu täysimääräisesti halkomalla tai lohkomalla muodostettuihin kiinteistöihin. Se ei kohdistu määräalaan tai siitä muodostettuun kiinteistöön, jonka lainhuudatusta on haettu ennen kiinnityksen hakemista. Muutoin yhteiskiinnityksen voi vahvistaa vain, jos ne kuuluvat samalle omistajalle, niihin kohdistuu samoja kiinnityksiä ja ne sijaitsevat samassa tuomiopiirissä. Maakaaren (MK) aikana (voimaan 1.1.1997) vahvistettua kiinnitystä ei tarvitse uudis-

taa ja voimassaolo lakkaa vasta kuolettamisen kautta. (Nevala 2000, 99; Nevala ym. 2006, 276–277.)

Kiinnitysten hakeminen

Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja, jolla on lainhuuto. Jos esisopimuksessa on käytetty purkavaa/lykkävää ehtoa tai kiinnitystä haetaan perustettavan yhtiön lukuun, riittää myyjän suostumus. Panttioikeus kiinteistöön syntyy vasta panttaamalla panttikirja. Panttikirjasta käy ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus. Jos kiinteistössä on useampia kiinnityksiä, niille määrätään keskinäinen etuoikeusjärjestys. Hakemuksessa voi esim. pankin toimesta olla luovutusmääräys ja panttikirjat luovutetaan suoraan määrätylle taholle. Oikeusministeriön mallilomakkeita löytyy lomakkeiden täyttämiseen. (Nevala 2000, 99–100; Nevala ym. 2006, 276–278.)

Omistaja voi Nevala ym. (2006, 277) mukaan valtuuttaa myös kiinteistönvälittäjän toimimaan asiamiehenään. Tällöin välittäjä tarvitsee valtakirjan, josta käy ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja suuruus Maakaaren (MK) 16:4 mukaisesti.

Panttikirja

Kiinnitys vahvistetaan hakemuksen mukaisesti panttikirjalla. Pelkkä panttikirja ei merkitse panttioikeutta kiinteistöön, vaan panttioikeus syntyy esim. pankille vasta kiinteistön omistajan pantatessa panttikirjan velkojen vakuudeksi. Panttikirja tuottaa etuoikeuden vain siihen merkittyyn rahamäärään. Ennen 1.1.1997 kiinnitys vahvistettiin ns. haltijavelkakirjalla ja se tuotti etuoikeuden pääomaan, kolmen vuoden korkoihin ja perimiskuluihin. Haltijavelkakirjojen voimassaolo lakkasi vuoden 2006 päättyessä. (Nevala 2000, 100–101; Nevala ym. 2006, 278.)

Kiinnitysten etusija ja voimassaolo

Kiinnitys saa etusijan vireilletulopäivän mukaisesti ja samana päivänä haetut panttikirjat asetetaan pyydettyä numerojärjestykseen. Erityinen oikeus menee samana päivänä haetun kiinnityksen edelle, mutta etusijajärjestystä voi aina hakemuksesta muuttaa. Etusija osoittaa velkojalle, minkä kiinnityksen perusteella ensimmäisenä maksetaan suoritus. Parhaalla sijalla olevalle maksetaan ensin jne. Kiinnitysten etusijajärjestys selviää rasiustodistuksesta. Kiinnitykset ovat voimassa kunnes ne kuoletetaan tai puretaan. (Nevala 2000, 101; Nevala ym. 2006, 279.)

Kiinnitysten muuttaminen ja kuoletus

Kiinnitys saadaan kokonaan tai rahamäärältään osaksi kuolettaa omistajan hakemuksesta, panttioikeuden haltijan suostumuksella. Yhteiskiinnitys syntyy usein määräalan kaupan yhteydessä. Tilanne syntyy silloin kun kiinteistöstä, josta myydään määräala, on aikaisemmin vahvistettu kiinnityksiä. Tällöin kiinnityksen kohteena on kantakiinteistö ja myyty määräala. Purkaminen määräalan osalta on mahdollista heti, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto, saatu osapuolten suostumus ja hakemukseen liitetään alkuperäiset panttikirjat. (Nevala 2000, 102–103; Nevala ym. 2006, 279–280.)

Lakisääteinen panttioikeus

Eräät saamiset rasittavat kiinteistöä suoraan laillisina. Nämä eivät näy kiinnitysrekisteristä, vaan ovat voimassa salaisina esim. ulosotot ja niillä on hyvä etusija, koska ne suoritetaan ennen kiinnityksiin perustuvia saatavia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden karsimättä kiinteistöön ei voi kuitenkaan perustua salaisia panttioikeuksia, ja sen vuoksi maksamattoman kauppahinnan panttioikeus poistui käytöstä Maakaaren (MK) voimaantulon myötä 1.1.1997. Tämän vuoksi lakisääteisen panttioikeudet on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle vuoden kuluessa saamisen syntymisestä. (Nevala ym. 2006, 278–279.)

Panttauksen hakeminen

Kiinteistön omistajalla on oikeus kiinteistön kiinnityksien hakemiseen ja panttaamiseen silloin, kun omistusoikeus on täysin siirtynyt hänelle. Lainhuudon myöntäminen ei ole edellytys, mutta pantinhaltija saa paremman suojan, jos näin on. Panttioikeus syntyy panttikirjan panttaamisella tai luovutusmääräyksen perusteella kiinnitystä vahvistettaessa. Jos velka jää maksamatta, pantinhaltija voi tällöin hakea oikeudelta suoritustuomion ja pyytää kiinteistön ulosmittaamista maksamattoman velan vuoksi. Tällöin tullaan pakkohuutokauppatilanteeseen ja pantinhaltija saa suorituksen etusija-aseman panttikirjojen määrän mukaisesti. (Nevala 2000, 103; Nevala ym. 2006, 280–281.)

Panttausvalta katkeaa, jos omistaja luovuttaa kiinteistön tai määräalan. Määräalojen kohdalla tulee osata erottaa kantakiinteistön ja määräalan panttaukset ja niiden sidonnaisuudet. Velkoja voi luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevaan enintään kuukauden vanhaan tietoon ja saa näin vilpittömän mielen suojan. (Nevala ym. 2006, 280–281.)

8.2 Oikeuskäytäntö panttauksissa

Kiinteistökiinnityksiin liittyen uusi velkakiinnitys oli haettu entisen omistajan toimesta kaupantekopäivänä. Ostaja haki lainhuutoa määrättyssä ajassa ja ristiriita ratkaistiin ostajan hyväksi.

KKO:1991:178 Kiinteistökiinnitys

”Kiinteistö oli luovutettu samana päivänä, kuin siihen oli haettu velkakiinnitys myyjän sitoumuksesta. Uusi omistaja oli säädettyssä ajassa hakenut lainhuudon kiinteistöön. Uuden omistajan ja velkakiinnityksen haltijan välinen eturistiriita ratkaistiin uuden omistajan hyväksi ja kiinteistöön vahvistettu kiinnitys julistettiin tehottomaksi.” (Finlex 2010.)

Tilojen ostajat olivat saaneet kaupantekopäivänä omistusoikeuden ostamiinsa tiloihin. Kauppa tehtiin 15.6.1984 ja ostajat olivat hakeneet säädettyssä ajassa (6 kk) 28.8.1984 lainhuudon tiloihin. Myyjä haki tiloihin samana päivänä 200 000 mk:n kiinnityksen (vanha haltijavelkakirja). Kiinnitys on tehoton uutta omistajaa vastaan, mikäli se on haettu omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostajat vaativat kanteessaan, että kiinnitys julistetaan heitä vastaan tehottomaksi pankkia vastaan. Pankki vastustaa vastineessaan, että kiinnityshakemus on jätetty ennen kiinteistökaupan vahvistamista.

Kihlakunnanoikeus totesi, ettei ole pystytty selvittämään, miten kiinteistöjen omistusoikeus ja kiinnityksen hakemus ovat ajallisesti suhtautuneet toisiinsa. Näin se päättyi tuomitsemaan kiinnityksen ostajien vahingoksi. Ostajat valittivat hovioikeuteen ja vaativat edelleen samaa. Hovioikeus päätyi kumoamaan kihlakunnanoikeuden ratkaisun perustaen päätöksensä seikkoihin, jonka mukaan velkakiinnitys väistyy muun samanpäiväisen kiinnityksen tieltä ja tämän perusteella myös omistusoikeuden tieltä. Myös ostajat olivat hakeneet säädettyssä ajassa lainhuutoa tiloihin. Pankin kiinnitys olisi pätevä, jos se olisi haettu ennen kuin ostaja sai omistusoikeuden. Pankki valitti korkeimpaan oikeuteen ja vaatii, että kanne hylätään.

Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden ratkaisua. Uudelle omistajalle on annettava lähtökohtaisesti etusija, jos kiinteistön luovutus on tapahtunut ennen kiinnityksen hakemista. Lisäedellytyksenä oli, että lainhuuto haetaan säädettyssä ajassa ja näin tapahtui. Kirjaamismerkinnät tehdään vain päivän tarkkuudella merkintäpäivästä alkavin vaikutuksin, joten ei katsottu selvitetynsi, kumpi hakemus oli tehty ensin.

Kiinnitysasetuksen (KiinA) 22 §:n 3 momentin 1 virke, joka koskee samanpäiväisten kiinnitysten keskinäistä etuoikeutta ja jonka mukaan velkakiinnitys väistyy muiden samana päivänä kiinnitettyjen oikeuksien tieltä. Lain tulkinta korkeimman oikeuden ratkaisussa oli se, että ostajat tilojen uusina omistajina saivat etusijan suhteessa pankkiin velkakiinnityksen haltijana.

8.3 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet panttauksiin liittyen

Välittäjät ovat aina tekemisissä kiinnityksien kanssa kiinteistön kaupan yhteydessä. Tämä ennakkopäätös osoittaa, että omistusoikeus ohittaa samana päivänä haetun kiinnityksen. Korkeimman oikeuden eri mieltä olevien jäsenien perusteluja lukiessa tulee kuitenkin mieleen ostajan ja myyjän kesken etukäteen sovittu asia.

Välittäjä tarkistaa kaupantekotilaisuudessa kaikki rasisitustodistukseen ja kauppakirjaan merkitsemänsä panttikirjat järjestyksessä ja varmistaa jokaisen siirtymisen ostajalle veloista vapaana. Kaupantekotilaisuudessa on lähes aina ostajan pankin edustaja mukana, joka valvoo panttikirjojen siirtymistä työnsä puolesta. Pankin edustajat kuitenkin olettavat välittäjän osaavan työnsä ja he toimivat kaupantekotilaisuudessa aina taustahenkilöinä.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Panttaukset ja niiden numero, etusija, raha- ja kappalemäärät näkyvät kiinteistötietojärjestelmästä tulostetussa rasisitustodistuksessa. Kaupantekopäivänä haettu panttaus näkyy rasisitustodistuksessa vasta seuraavana päivänä. Välittäjä tekee kaupanteon yhteydessä myyjän pankin kanssa aika paljon yhteistyötä ja epäselvissä tapauksissa kannattaakin olla suorassa yhteydessä pankin kanssa.

8.4 Jälkipantti

Sama panttauksen kohde esim. asunto-osake voi olla vakuutena muillakin velkojilla esim. omistajalla voi olla luottoa useammasta eri pankista tai kauppahinta maksetaan useammassa erässä. Menettelyä tällaisissa tilanteissa kutsutaan jälkipantiksi. Velkoja, jolla pantti on antaa jälkipantin saajalle sitoumuksen, jossa he sitoutuvat säilyttämään panttia myös jälkipantin saajan lukuun. (Kasso 2005, 89.)

8.5 Oikeuskäytäntö jälkipantissa

Velkaisen aviomiehen yksityisen velan vakuudeksi oli pantattu puolisoitten yhteinen koti. Tapaus on hyvä esimerkki jälkipanttauksen oikeusvaikutuksista ja pankin toimien arveluttavuudesta.

KKO:1993:86 Panttaus

”Puolisoiden yhteisesti omistamat asunto-osakkeet oli pantattu pankille A yhteisen asuntolainan vakuudeksi ja jälkipantattu pankille B miehen yksityisen velan vakuudeksi. Omistajat olivat itse myyneet osakkeet pantinhaltijan A suostumuksella. Pankki A, jonka hakemuksesta miehen osuus osakkeista oli lisäksi

ollut takavarikossa miehen takausvelkojen vakuutena, oli asettanut edellytykseksi asunto-osakkeiden luovuttamiselle ja vapauttamiselle takavarikosta siten, että panttivelkojen maksamisen jälkeen kauppahinnasta asetettaisiin vakuus miehen takausvelkojen turvaamiseksi. Kysymys oli tuon ehdon merkityksestä.” (Finlex 2010.)

Avioparilla oli yhteisesti nimissään kotina käytetty asunto, jotka myytiin 1 150 000 mk:lla edelleen. Velkaa oli jäljellä pankkiin A n. 200 000 mk, mutta aviomiehellä oli pankkiin B velkoja n. 500 000 mk. Osakkeet oli jälkipantattu pankista A, pankkiin B ja osakkeet olivat pankin A hallussa. Esikauppahintana maksettiin 500 000 mk ja kolmen viikon päähän sovittu loppukauppahinnan maksaminen. Tämä sen vuoksi, että myyjät saisivat järjestettyä osakkeensa vapaaksi niitä rasittavista panttauksista. Tässä välissä pankki A ilmoitti, että se luovuttaa osakkeet, mikäli sovitun kauppahinnan lisäksi maksettaisiin miehen jäljellä olevat henkilökoh- taiset velat n. 225 000 mk aviovaimon osuudeksi kuuluvista varoista. Pankki A toimi kaupante- kotilaisuudessa siten, että vaimon oli maksettava pankkiin A vielä miehensä velat, ennen kuin pankki A suostui antamaan osakekirjan uudelle omistajalle. Pankki B oli jälkipanttauksen pe- rusteella jo saanut saatavansa miehen omasta osuudesta. Vaimo valitti ja vaati pankilta A häneltä otetut varat korkoineen ja oikeudenkäyntikuluineen.

Raastuvanoikeus ratkaisi asian pankin A:n hyväksi perustellen, että avioparilla oli yhtäläinen oikeus kauppahintaan ja pantinhaltijoiden saatavien suoritusten maksamiseen. Hovioikeus päätyi samaan ratkaisuun perustellen, että ulosotonhaltija oli pankki A:n toimien perusteella oikeutettu ulosmittaamaan varat vaimolta, koska ei ollut osoitettu pankki B:n osuuden kuulu- van ainoastaan miehen maksettavaksi.

Korkein oikeus ratkaisi asian toisinpäin vaimon hyväksi ja pankki joutui maksamaan ottamansa 225 000 mk korkoineen ja vaimon oikeudenkäyntikulut. Pankki A:lla ei ollut perustelujen mu- kaan oikeutta takavarikoituun osuuteen, koska tieto tästä 225 000 mk:n ehdosta oli toimitettu miehelle esikaupan ja loppukaupan maksun välissä. Jutussa ei ollut näytetty, että vaimo olisi suostunut omasta osuudestaan maksamaan miehensä velkoja. Näin pankki A oli toiminut vir- heellisesti.

Aviomiehen osuus osakkeista oli pantu takavarikkoon osuuspankin takaussaatavien vakuudeksi. Takavarikosta huolimatta osuuspankki oli sallinut asunto-osakkeiden myynnin. Asiassa jäi näyttämättä vaimon suostumus siihen, että hänen osuutensa kauppahinnasta käytettäisiin miehen takausvelkojen vakuudeksi. Näillä perusteilla tulkittiin, ettei pankilla ollut oikeutta vaatia vaimoa maksamaan miehensä velkaa.

8.6 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet jälkipanttauksiin liittyen

Jälkipantin hankkiminen on välitystyön perustehtäviä ja esimerkki kuvaa jälkipantin käytäntöä hyvin. Kovin velkaiset myyjät tuottavat aina lisätyötä. Silloin välittäjän tehtävänä on ottaa selvää myös mahdollisista ulosmittauksista. Osakkeet ja panttikirjat luovutetaan aina kauppakirjan mukaisesti velasta vapaana.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Välittäjällä on ennen kaupantekotilaisuutta paljon työtä ja yhteistyö pankkien kanssa on vilkasta. Jälkipanttaustilanteessa myyjän pankki antaa ostajan pankille jälkipantin nk. sitoumuksen säilyttää osakekirjaa tai panttikirjoja myös ostajan pankin lukuun. Välittäjä joutuu tähän tilanteeseen silloin, kun kauppa tehdään kahdessa osassa ja hän tekee myös työn jälkipantin hankkimiseksi. Loppukauppahinnan maksamisessa saattaa sopimuksen mukaan olla muutaman kuukauden viive ja myyjän pankki ei voi luovuttaa osakekirjaa tai kiinteistön panttikirjoja pientä esikauppahintaa vastaan jotta ovat myyjän velan vakuutena. Tällöin luovutetaan ostajan pankille sitoumus siltä varalta, että pankki joutuu realisoimaan myyjän omaisuutta.

9 Kiinteistön vuokraoikeus

9.1 Käyttöoikeuden luovutus

Vuokraoikeuteen liittyvä kiinteistön kauppa tehdään eri tavalla kuin Maakaaren (MK) 2:1 §:n määrämuotoinen kauppa ja se on varsin tavallista välitystyössä. Tässä yhteydessä käsitellään kiinteistön vuokraoikeutta ja se onkin yksi tyypillisimmistä erityisiin oikeuksiin liittyviä rasitteita hallinnanjakosopimuksen kanssa.

Käyttöoikeuksista varsinkin maanvuokraoikeudet ovat Maakaaren (MK) 14:1 §:n järjestelmässä tärkeimpiin erityisiin oikeuksiin kuuluva alue. Toisen kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus on kyseessä varsinkin silloin, kun käyttöoikeuden haltija rakentaa käyttöoikeusalueelle. Rakennukset ovatkin yleensä käyttöoikeuden tärkein ainesosa. Muodollisesti luovutuksessa siirtyy vuokraoikeus tai ainesosana kuuluva rakennus. Käyttöoikeudet ovat myös tyypillisesti pitkäaikaisia. Käyttöoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnityksiä, sitä voi pantata, se kirjataan ja haltija nauttii saantosuojaa samalla tavalla kuin kiinteän omaisuuden luovutuksensaaja. Luovutuksessa sovelletaan Maakaaren (MK) 2:1 §:n kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä - lukuun ottamatta kaupan muotoa, purkavaa ja lykkäävää ehtoa, perustettavan yhtiön lukuun tehtyä kauppaa tai sopimusta kaupan purkamisesta, esisopimusta ja korvausta kaupasta vetäytymiselle. (Niemi 2002, 392–395).

9.2 Käyttöoikeuden siirto ja maanvuokran perustaminen

Rakennuksen omistaja luovuttaa samanaikaisesti rakennuksen ja maa-alueen vuokraoikeuden kiinteistön luovutuksessa. Kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin MK 4:4.2 noudattaen, jossa on oma säännöksensä käyttöoikeuden luovutuksesta. (Tepora ym. 2002, 349–354.)

Niemen (2002, 396–397), Maakaaren (MK) ja Maanvuokralain (MVL) mukaan kirjaamisvelvollisuuden alaista luovutusta koskee oma muotomääräyksensä:

- 1) Maakaaren (MK) 14:2 §:n mukaan luovuttajana on käyttöoikeuden haltija eli vuokramies, jonka hyväksi oikeus on perustettu ja muotosäännös koskee vain oikeuden siirtoa, ei sen perustamista
- 2) Maanvuokralaissa (MVL) 3 §:ssä on vuokraoikeuden perustamista koskevat muotosäännökset, perustamissopimukseen tehdään siirtomerkinnät ja sopimus luovutuksensaajalle
- 3) Maakaaren (MK) 4:4.2 mukaan luovutussopimus tehdään kirjallisesti, vähimmäistiedot ovat luovutustarkoitus, luovutettava käyttöoikeus yksilöitynä, luovuttaja, luovutuksensaaja ja kauppahinta
- 4) Maakaaren (MK) 4:1-4 § luovutus voi olla myös vaihto, lahja tai muu luovutusoikeustoimi
- 5) Maakaaren (MK) 4:4.2 sopijapuolilla on oikeus vaatia luovutussopimus kirjallisena, jonka kirjaaminen käytännössä vaatiikin ja muotosäännös on ohjeluonteinen, sen siivuttamisesta ei seuraa luovutuksen pätemättömyys
- 6) säännökset eivät koske järjestelyä, jossa maanomistaja luovuttaa omistusoikeuden rakennukseen ja perustaa samalla saajalle maanvuokraoikeuden
- 7) luovutus rinnastetaan kiinteistöön varainsiirtoverolain osalta
- 8) luovutusvoiton maksu syntyy kiinteään omaisuuteen siirron vuoksi

9.3 Oikeuskäytäntö vuokraoikeuksissa

Molemmat esimerkit ovat monipuolisia esimerkkejä vuokraoikeuteen liittyvistä tilanteista. Ensimmäisen riidan ulosottomies oli ulosmitannut myös sellaista omaisuutta, joka kuului toiselle puolisolle ja jälkimmäisessä riidassa luovutus ei katkaissut kiinteistön suhdetta velkojiin.

KKO:2003:2 Maanvuokra, rakennus, ulosmittaus

”Ulosottomies oli ulosmitannut B:n osuuden puolisoiden A ja B yhteisestä vuokraoikeudesta kiinteistöön ja rakennuksesta. A väitti omistavansa rakennuksen yksin ja esitti selvitystä väitteensä tueksi. Kysymys siitä, oliko A todistanut omistusoikeutensa rakennukseen tai saattanut oikeutensa siinä määrin toden-

näköiseksi, että hänet olisi pitänyt osoittaa nostamaan ulosottolain 9 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettu kanne. (Ään.)” (Finlex 2010.)

Kyse oli vuokraoikeudesta, jonka aviopuolisot yhdessä olivat maanvuokrasopimuksen perusteella allekirjoittaneet. Kiinteistörekisteristä ilmeni, että omistus ja panttaus olivat pulisoiden yhteiset. A väitti rahoittaneensa rakennuksen, josta puolet oli ulosmitattu aviomiehen B:n velkojen peittämiseksi. Käräjäoikeus katsoi, että rakennus oli tullut liitetyksi yhdeksi kokonaisuudeksi vuokraoikeuden perusteella ja hylkäsi A:n kanteen ulosoton kumoamiseksi hänen yksin omistamastaan rakennuksesta. Hovioikeus päätyi samaan ratkaisuun perustellen, että omakotitalo oli rakennettu puolisojen yhteiseksi kodiksi.

Korkein oikeus päätyi lopullisesti kumoamaan alempien oikeusasteiden päätöksen ja palautti asian ulosottomiehen tutkittavaksi. Kaksi oikeusneuvosta oli perusteluissaan sitä mieltä, että A oli osoittanut rakennuksen kuuluvan hänelle. Kun sivullinen vastustaa täytäntöönpanoa perustellen sen loukkaavan hänen oikeuttaan, tullaan ulosoton määräyksiin, jolloin on osoitettava asianosainen nostamaan kanne riita-asiana. Ulosottomies ei ollut näin toiminut ja sen vuoksi asia palautettiin.

Ulosottolain (UL) 4 luvun säädöksissä peruseriaatteena on, ettei velalliselta saa ulosmitata mitään mikä kuuluu toiselle. 4 luvun 32 §:n 2 momentin mukaan nyt kysymyksessä olevan maanvuokraoikeuden ulosotossa noudatetaan soveltuvin osin, mitä kiinteistöstä säädetään, ja tällöin käyttöoikeuden kirjauksella on 26 §:ää sovellettaessa sama vaikutus kuin lainhuudolla. Saman lain 9 luku 6 §:n 1 momentin mukaan, jos sivullinen vastustaa täytäntöönpanoa perustellen sen loukkaavan hänen oikeuksiaan, on ulosottomiehen osoitettava nostamaan kanne käräjäoikeudessa. Maanvuokralain (MVL) 76 §:n mukaan rakennus, jonka vuokramies rakentaa, kuuluu vuokramiehelle. Näin rakennuksen omistusta eivät ratkaise maapohjan omistusta tai hallintaoikeutta koskevat seikat. Näillä perusteilla korkein oikeus katsoi, että A oli esittänyt todennäköiset perusteet sen tueksi, että hän yksin omistaa rakennuksen, mutta asia palautettiin ulosottomiehelle.

KKO:1998:13 Ainesosa, kiinteistökiinnitys, ulosmittaus

”A oli luovuttanut omistamaansa kiinteistöön ainesosana kuuluneen rakennuksen omistusoikeuden B:lle ja tämä oli vuokrannut rakennuksen kolmannelle. B:lle oli siirretty myös tontin vuokraoikeus, jonka pysyvyyden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys kiinteistöön. Luovutus ei katkaissut ainesosasuhdetta kiinteistön ja rakennuksen välillä. Kiinteistö oli ulosmitattu omistajansa A:n veloitusta. Rakennuksesta tulevat vuokrat voitiin ulosmitata kiinteistöstä saatavina tuloina.” (Finlex 2010.)

Teollisuusalueen vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen vuokratulot ulosmitattiin hakijan hallussa ja parhaimmilla etusijoilla olevien velkakirjojen perusteella. Lääninhallitus katsoi, että rakennuksen myynti ei ollut lakkauttanut ainesosasuhdetta kiinteistöön varsinkaan paremmal-

la etusijalla oleviin aikaisempiin kiinnityksiin nähden. Hovioikeus päättyi samaan ja korkein oikeus ei muuttanut tuomion lopputulosta.

Ulosottolain (UL) 4 luvun 24 §:n 1 momentin mukaan kiinteää omaisuutta ulosmittaessa, ulosottomiehen tuli velkojan vaatimuksesta ulosmitata siitä tuleva vuokra. Rakennus oli edelleen kiinteistön ainesosa ja näin myös vuokra oli kiinteästä omaisuudesta tulevaa tuloa. Näillä perusteilla korkein oikeus tulkitsi ulosottomiehellä olevan oikeus ulosmitata teollisuusrakennuksesta saatava vuokratulo.

9.4 Johtopäätökset ja käytännön ohjeet maanvuokraan liittyen

Vuokraoikeuteen liittyviä kauppvoja tehdään maassamme kaupungissa ja maalla. On varsin yleistä, että taloyhtiön rakennus on kaupungin vuokratontilla tai asemakaava laaditaan ja myydään rakentamista harkitsevalle kaupungin vuokraoikeustonttina. Näin rakentaja voi aloittaa rakentamisen ilman tontin lunastuskustannuksia, mutta maksaa vuosittaista vuokraa maapohjasta. Välittäjän kannattaa tehdä kauppakirja muotosäännöksen mukaisesti, vaikka se onkin ohjeluontoinen.

Käytännön ohjeet tiivistetysti:

- Maanvuokraoikeus näkyy kiinteistötietojärjestelmässä erityisenä oikeutena (ei erityisenä etuutena). Yleensä kiinteistötietojärjestelmän tiedot riittävät toimeksiantotilanteessa, mutta myytävän kohteen epäselvyyksissä, välittäjän kannattaa tarkistaa suoraan vuokraoikeuden haltijalta lisätiedot. Lähimmästä maanmittauslaitoksesta selviävät mahdolliset vireillä olevat asiat maanvuokraoikeuksiin liittyen.

10 Viranomaislähteet

Tähän lukuun on kerätty käsiteltyjen kokonaisuuksien perusteella tärkeimmät viranomaislähteet ja niiden luettelo työssä käsiteltyjen osa-alueiden mukaisesti. Näitä ovat kiinteistötietojärjestelmä, rakennusvalvonta ja maanmittauslaitos, joka sisältää myös kirjaamisviranomaisen tehtävät vuoden 2010 alusta saakka.

Kiinteistötietojärjestelmä on välittäjien ensimmäinen työkalu, josta kiinteistöön liittyvien tietojen tarkistaminen aloitetaan toimeksiannon jälkeen. Kiinteistötietojärjestelmän rekisteriotteenä on työn loppuun liitetty 775-408-17-36 Piutulan tila, jossa on 15 palstaa ja otteessa näkyy kattavasti kiinteistön monet muodostumistiedot mm. määräalat, rakennuskiellot, tieoikeudet, venevalkammat, yhteiset maa-alueet, tien lunastus ja lohkominen. Lisäksi kiinteistö-

tietojärjestelmän muina liitteinä on saman tilan lainhuutotodistus ja rasitustodistus, josta näkyy, ettei tilaan kohdistu panttioikeuksia, vaan retkeilyreitien käyttöoikeus.

Kiinteistötietojärjestelmästä tarkistetaan ja haetaan:

- kiinteistörekisterin ote
- rasitustodistus
- lainhuutotodistus
- vuokraoikeuteen liittyvät todistukset
- kiinteistörekisterin karttaote
- perustiedot kiinteistöistä ja määräaloista
- kiinteistönmuodostus
- määräalaluettelo
- palstat ja määräalat kartalle
- käyttöoikeusyksiköt ja rakennuskieltopäätökset kartalle
- kartalta valitun palstan naapurikiinteistöt

Kiinteistötietojärjestelmän otteita ja todistuksia saa maksua vastaan kunnilta, maanmittaus-toimistoilta, käräjäoikeuksista ja maistraateista. Järjestelmä on julkinen. Maanmittaustoimis-ton asiakaspalvelussa tietoja voi katsoa haluamastaan kiinteistöstä maksutta.

(Kiinteistötietojärjestelmä 2010.)

Rakennusvalvonnasta tarkistetaan ja haetaan:

- rakennusluvut ja kaikki niihin liittyvät asiakirjat hakemuksineen
- valvonta, käyttöönotto ja jälkitarkastukset rakennukseen
- luvat kaikkiin rakennuksen sisällä ja ulkona tehtäviin muutostöihin
- rakennusrasite perustetaan, muutetaan ja poistetaan rakennusvalvonnassa

Tämän lisäksi suoraan lupasihteerille jätettäviä asioita ovat, uusia rakennuksia ja laajennuk-sia koskevat rakennuslupahakemukset, rakennuksissa tehtäviä muutoksia koskevat (ns. muu-tosten rakennuslupahakemukset), toimenpidelupahakemukset esim. käyttötarkoituksen muu-toksia, märkätilojen rakentamista tai kantavien rakenteiden muuttamista koskevat hakemuk-set, mainoslaitteita, rakennelmia tai aitoja koskevat hakemukset.

(Rakennusvalvontavirasto 2010.)

Lähin maanmittaustoimisto haetaan ja tarkistetaan:

Vuoden 2010 alusta lähtien myös lainhuuto, kiinnitykset ja erityisten oikeuden kirjaukset haetaan lähimmästä maanmittauslaitoksesta, jonka yhteydessä kirjaamisviranomainen toimii käräjäoikeuksien sijasta.

Lainhuuto

- lainhuudot kaikenlaisiin kiinteistöihin
- saannon laillisuuden tutkiminen, lepäämään jättäminen
- kuulutuslainhuuto
- lainhuudon erityiskysymykset
- lainhuudatus jakamaton kuolinpesä ja perinnön perusteella

Lohkominen ja halkominen

- lohkomisen vireille lainhuutohakemuksen perusteella
- halkomisen hakeminen

Yhteiset alueet

- yhteisten alueiden muodostaminen, liittäminen, yhdistäminen ja erottaminen
- osakas tai kaikki yhdessä hakevat perustuen sopimukseen
- vesijätöt

Erityinen etuus

- oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kivilouhokseen
- uusia erityisiä etuuksia ei voida enää perustaa

Erityinen oikeus

- maanvuokraoikeus
- eläkeoikeus
- hallinnanjakosopimus
- käyttöoikeus

Kiinnitykset / panttaukset

- kaikki kirjaukset kiinteistönmuodostamiseen liittyen
- kiinnityksien kuoletus
- lohkiinteistö voidaan vapauttaa kiinteistönmuodostamistoimituksissa kiinnityksistä, suostumus panttioikeuden haltijalta

Rasitteet

- rakennusrasite merkitään rekisteriin
- lohkomisen ja halkomisen rasitteet
- tieoikeus haetaan kirjallisesti maanmittaustoimistolta
- kulkuyhteys perustetaan tieoikeutena
- rasitteena kulkuyhteys perustetaan asemakaava-alueella ja yksityisen kulkuyhteyden tapauksessa

Muuta

- kaupanvahvistaminen
- holhousoikeudelliset luvat
- kunnan etuosto-oikeus

(Kirjaamisasiat 2010, Maanmittauslaitos 2010.)

11 Tuloksien pohdinta

KKO:n ennakkopäätöksissä oli kiinteistönvälittäjien selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen liittyen erityisesti kolme osa-aluetta, joissa edettiin ylimmälle oikeusasteelle saakka. Ensiksi tämän tutkimuksen aiheena käsitellyt kiinteistöjen kaupassa tehdyt virheet, toisena pinta-aloihin liittyvät riidat ja kolmantena ne tilanteet joissa välittäjä ei ole kertonut tietoonsa tullutta asiaa ostajalle ennen ostopäätöstä.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (KiintVäLL) 8, 9, 10 ja 11 § eivät sisältönä ja tulkintana muuttuneet ollenkaan. Yksinkertaistetusti voikin todeta, että aina kun välittäjällä syntyy epäily jonkin asian todenperäisyydestä, kannattaa tutkia lisää ennen myynnin jatkamista.

Selvitetyksi on tullut, että kiinteistökaupoissa omistajat itse tekevät suurimmat virheet välittäessään kiinteistöjään eteenpäin. Pelottavan kevyin perustein myydään isoa omaisuutta tie-

tämättä asioiden taustalla vaikuttavia sääntöjä. Kiinteistönvälitystyötä ammatikseen tekeville välittäjille sattuu myös luvattoman paljon virheitä mutkikkaan juridiikan ja alan monimuotoisuuden kanssa. Oppimista on aina ja se tekeekin kiinteistönvälityksestä työnä erittäin mielenkiintoisen ja haastavan.

Tutkimus pitää sisällään osa-alueita joista saattoi tulla ajatus, ettei se kuulu välittäjän varsinaiseen työhön. Kaikki käsitellyt osat kuuluvat kuitenkin olennaisesti niihin alueisiin, joista välittäjien tulisi tietää vähintäänkin perusteet. Virheitä ei sattuisi niin paljon ja asiakasta voi ohjata oikeaan suuntaan jo ennen toimeksiantoa. Välittäjä saa tällaisissa tapauksissa myös huomattavasti helpommin hoidettavia kohteita myyntiin.

Viranomaistahot ovat selkeytyneet käräjäoikeuksien kirjaamisasioiden siirryttyä maanmittauslaitokselle 2010 alusta lähtien. Jäljelle jäi kiinteistötietojärjestelmä perustyökaluna, kuntien rakennusvalvonta, lähin maanmittauslaitos ja sen yhteydessä toimiva kirjaamisviranomainen.

Monet käsitellyistä kokonaisuuksista sekoittuvat keskenään esim. määräala / lohkominen / halkominen ja erityinen etuus / erityinen oikeus. Oikeuskäytäntö osoittaa tutkimuksen kohteena olleen tiedon lisääntymisen parantavan huomattavasti välittäjien huolellista työskentelyä. Tämä johtaa myös LKV-pätevien välittäjien määrän kasvuun. Tämän tulisi olla jokaisen alalla työskentelevän organisaation tavoite.

12 Jatkotutkimusehdotukset

Jatkotutkimusehdotuksina esitän tutkimusta siitä, miksi selonottovelvollisuuden lopputulosta on vaikea kertoa ostajaehdokkaalle. Pelkääkö välittäjä menettävänsä kaupan, onko syynä kiire saada kauppa kuluvalle kuukaudelle, sopivan tilanteen löytymättä jääminen, laiskuus, esimiesten tietämättömyys, onko konttorissa ihmistä, joka tuntee alan hyvin jne. Vastapainona kysymyksenasettelussa voisivat olla välittäjien kokemukset niissä tilanteissa, jolloin asiat on tutkittu ja kerrottu ostajalle ennen ostopäätöksen tekemistä, niiden vaikutukset kauppaan, vetäytyikö ostaja, tekikö tarjouksen jne.

Toinen tutkimusehdotukseni on pinta-aloihin liittyvien riitojen tutkiminen riittävän monesta oikeuskäytännön esimerkistä. Näin saataisiin enemmän selkoa tehdyistä virheistä ja niiden korjaamisen edellytyksistä.

Ilmoittaudun tällaisten tutkimuksien toimeksiantajaksi ja ohjaan sen työelämän yhteistyönä oppilaitoksen kanssa kiinteistöalan yritykseeni.

13 Loppukommentit

Hirsijärvi, Remes ja Sajavaara toteavat (2009, 268), että hyvissä laadullisissa teksteissä yhdistyy tiheä aineiston kuvaus tieteelliseen kerrontaan. Tällaista lähdin tavoittelemaan ja työni lähtökohtana oli tehdä sellainen kokonaisuus, jonka itse olisin halunnut käteeni vuosina 2003-2006 selvitellessäni haastavien toimeksiantojeni taustoja tarkemmin. Tiedostin kokonaisuutta tehdessäni välittäjän kiireisen työrytmin, itsenäisen/yrittäjämaisen työskentelyn vaatimukset ja sen ettei toimistoilla välttämättä juuri silloin ole ketään, kun apua tarvitsisi kipeimmin. Prosessi oli erittäin antoisa ja opetti minulle paljon.

Tammikuussa päätin lopullisesti aiheeni ja hankin vaadittavan kirjallisuuden. Helmi-, maaliskuu ja huhtikuu olivat todella tiivistä varsinaisen kirjoittamisen, lukemisen ja tutkimuksen aikaa. Toukokuu kului työtä viimeistellessä. Alustavasti ajattelin tutkia myös kuluttajavalituslautakunnan (KVL) tapauksia mutta löysin pelkästään KKO:n ratkaisukäytännöistä kylliksi sopivia tapauksia, jonka vuoksi hylkäsin alempien oikeusasteiden tutkimuksen.

Tutkittujen oikeustapauksien luettelo

KKO:1997:125 Kiinteistönvälittäjän vahingonkorvaus

KKO:1993:38 Kiinteistönvälittäjän korvausvastuu

KKO:2005:74 Lohkominen

KKO:2004:21 Lohkominen

KKO:2007:22 Halkominen

KKO:2006:103 Halkominen

KKO:2001:83 Yhteinen alue, vesialue

KKO:2002:95 Yhteisen alueen jako

KKO: 2004:125 Eriyinen etuus, kalastus

KKO:2000:38 Vesijätö

KKO:1994:28 Vesijätö

KKO:1993:35 Rasite

KKO:2008:112 Yksityistie

KKO:2003:106 Rakennusrasite

KKO:1991:178 Panttaus

KKO:1993:86 Jälkipanttaus

KKO:2003:2 Vuokraoikeus

KKO:1998:13 Vuokraoikeus

Lähteet

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R & Ranta, H. 2006. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2., uud. painos. Talentum: Gummerus Kirjapaino Oy.

Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita 15., uud.painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Jokela, M., Kartio, L & Ojanen, I. 2004. Maakaari. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Jokimäki, A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Helsinki: Kauppakaari lakimiesliiton kustannus ja Antti Jokimäki.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Nevala, T. 2000. Opas kesäasunnon lakiasioihin. Helsinki: Kauppakaari Oyj ja tekijä.

Nevala, T., Palo, M. & Sirén, M. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Ylioppilaspaino.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä I. Helsinki: WSOY.

Niemi, M. 2004. Maakaaren järjestelmä II. Helsinki: WSOY.

Tepora, J, Kartio, L, Koulu, R & Wirilander, J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki: Kauppakaari lakimiesliiton kustannus/ Talentum Media Oy ja tekijät.

Elektroniset lähteet:

Finlex. 2010. Viitattu 13.4.-30.4.2010. <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/>

Kiinteistötietojärjestelmä. 2010. Viitattu 1.5.-14.5.2010. <http://www.ktj.fi/ktj/tietopalvelu/>

Kirjaamisasiat. 2010. Viitattu 27.4.2010. <http://www.kirjaamisasiat.fi/>

Maanmittauslaitos. 2010. Viitattu 29.3.-30.4.2010.
http://www.maanmittauslaitos.fi/Lainhuudot_ja_kiinnitykset_Maanmittauslaitoksesta_2010.htm

Rakennusvalvontaviranomainen. 2010. Viitattu 27.4.2010.
http://www.hel.fi/wps/portal/Rakennusvalvontavirasto?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/Rakvv/fi/Etusivu

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto. 2010. Viitattu 25.3.2010. <http://www.skvl.fi/>

Tila

Rekisteröity 02.02.1995

Kiinteistötunnus:	775-408-17-36	Kokonaispinta-ala (ha):	372,0
Kunta:	Suomenniemi (775)	Maapinta-ala (ha):	372,0
Kylä:	SUOMENNIEMI (408)		
Nimi:	Piutula	Palstoja:	15
Arkistoviite:	8:441		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätos: Lohkominen Rekisteröity: 02.02.1995	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä: 775-408-17-34 PIUTULA	Maapinta-ala (ha) 354,3050
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	354,3050

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

1) 775-408-17-36-M608	Alkuperäinen saanto: 02.12.2009	Rekisteröity: 09.12.2009
Alkuperäinen saannon saaja: JOHANSSON PERTTI TAPANI		
2) 775-408-17-36-M609	Alkuperäinen saanto: 02.12.2009	Rekisteröity: 09.12.2009
Alkuperäinen saannon saaja: KAARTINEN ESA KALEVI		

Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) Vahvistettu: 08.09.1993	Kaavan arkistotunnus: R933
2) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) (775-§ 21) Vahvistettu: 19.06.2000	Kaavan arkistotunnus: 62/63/2000
3) Yleiskaava Hyväksytty/Vahvistettu: 01.09.2000	Kaavan arkistotunnus: KASU/66/63/2000
4) Yleiskaava (775-181206-36) Hyväksytty/Vahvistettu: 18.12.2006	Kaavan arkistotunnus: MMLm/19456/423/2008
Voimaantulo: 12.02.2007	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tietoisuus Oikeutettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> Rasitetut: 775-408-25-1 METSÄKORPI, 775-408-25-6 LISÄ-PELTOLA, 775-408-25-21 Lehtoranta	
2) Tietoisuus Oikeutetut: 775-408-42-0 KALLIONIEMI Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>	Rekisteröity: 10.12.1993
3) Tietoisuus Oikeutetut: 775-408-40-1 Pikkupiutula, 775-408-40-3 TERVATÖRMÄ, 775-408-40-4 TERVAKALLIO, 775-408-40-5 TERVANIEMI Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>	Rekisteröity: 24.08.2004
4) Tietoisuus (Y2004-11137) / Leveys (m): 6 Oikeutetut: <u>775-408-17-36 Piutula</u>	Rekisteröity: 20.01.2004 Voimaantulo: 26.07.1983
5) Tietoisuus (Y2004-11140) / Leveys (m): 6	

- | | | |
|-----|---|--|
| | Oikeutetut: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 20.01.2004
Voimaantulo: 26.07.1983 |
| 6) | Tieoikeus (Y2004-12034)
Sauvalkaman yksityistie
Tieoikeus /1 Leveys (m): 12

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>

Tieoikeus /2 Leveys (m): 12
Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 30.01.2004
Voimaantulo: 01.11.1976

Rekisteröity: 31.10.2009 |
| 7) | Tieoikeus (Y2004-12140)
Valkamanlahden yksityistie

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>
Rajaukset:
tiealueen leveys 5-7 m | Rekisteröity: 31.01.2004
Voimaantulo: 12.11.1976 |
| 8) | Tieoikeus (Y2004-12366) / Leveys (m): 12
Kinnaslammin metsätie

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 03.02.2004 |
| 9) | Tieoikeus (Y2004-12369) / Leveys (m): 6

Oikeutetut: 775-408-2-75 Kinnaslampi
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 03.02.2004 |
| 10) | Tieoikeus (Y2004-13074)
Piutulan yksityistie
Tieoikeus /1 Leveys (m): 12

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>

Tieoikeus /2 Leveys (m): 12

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 14.02.2004
Voimaantulo: 20.09.1991

Rekisteröity: 14.02.2004
Voimaantulo: 20.09.1991 |
| 11) | Tieoikeus (000-2007-K24855)
Tieoikeus /1 Leveys (m): 8
Oikeutetut: 775-406-5-14 Tikka, 775-406-5-31 Tikanranta, 775-406-5-32 Mustalammenranta,
<u>775-408-17-36 Piutula</u>
Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> | Rekisteröity: 03.07.2007 |
| 12) | Tieoikeus (000-2007-K32956)
Tieoikeus /1 Leveys (m): 6
Oikeutetut: 775-408-2-60 Antinranta, 775-408-2-61 Kotalahti, <u>775-408-17-36 Piutula</u> ,
775-408-17-38 Aatunranta, 775-408-17-39 Jennifer, 775-408-17-40 Karhu, | Rekisteröity: 28.09.2007 |

775-408-17-41 Kettu, 775-408-43-0 Valkamalahdenniemi, 775-408-44-0 Pienvalkama
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Tieoikeus /2 Leveys (m): 8 Rekisteröity: 28.09.2007
Oikeutetut: 775-408-2-60 Antinranta, 775-408-2-61 Kotalahti, 775-408-17-36 Piutula,
775-408-17-38 Aatunranta, 775-408-17-39 Jennifer, 775-408-17-40 Karhu,
775-408-17-41 Kettu
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Tieoikeus /3 Leveys (m): 8 Rekisteröity: 28.09.2007
Oikeutetut: 775-408-2-60 Antinranta, 775-408-2-61 Kotalahti, 775-408-17-36 Piutula,
775-408-17-40 Karhu, 775-408-17-41 Kettu
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Tieoikeus /4 Leveys (m): 8 Rekisteröity: 16.06.2009
Oikeutetut: 775-408-17-40 Karhu, 775-408-17-41 Kettu
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

13) Tieoikeus (000-2008-K1217) / Leveys (m): 8 Rekisteröity: 10.01.2008
Oikeutetut: 775-408-17-39 Jennifer
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

14) Venevalkama (000-2009-K30071)
Venevalkama /1 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-33-0 Kinttumäki
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /2 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-1
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /3 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-2
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /4 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-3
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /5 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-4
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /6 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-5
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

Venevalkama /7 Rekisteröity: 31.10.2009
Voimaantulo: 28.12.1984
Oikeutetut: 775-408-34-6 Savanderinmäki
Rasitettu: 775-408-17-36 Piutula

15) Tieoikeus (000-2009-K30089) / Leveys (m): 1

Oikeudet: 775-408-33-0 Kinttumäki, 775-408-34-1, 775-408-34-2, 775-408-34-3, 775-408-34-4, 775-408-34-5, 775-408-34-6 Savanderinmäki Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>		Rekisteröity: 31.10.2009
16) Viemärijohto (000-2009-K30090)		Rekisteröity: 31.10.2009
Oikeudet: 775-408-34-1, 775-408-34-2, 775-408-34-3, 775-408-34-4, 775-408-34-5 Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u> Rajaukset: SEKÄ JOHTOON LIITTYVIEN RAKENTEIDEN JA LAITTEIDEN SIIJOITTAMISEEN JA PITÄMISEEN		
17) Tioikeus (000-2009-K32451) / Leveys (m): 12		Rekisteröity: 31.10.2009
Oikeudet: 775-408-33-0 Kinttumäki Rasitettu: <u>775-408-17-36 Piutula</u>		

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä on osuuksia:		
1) Yhteinen vesialue 775-408-876-1 Yhteinen vesialue	Rekisteröity: 18.01.1984	Osuuden suuruus: 0,012866 / 1,000000
2) Yhteinen vesialue 775-408-876-5 Vuorilampi ja Kaakkolampi	Rekisteröity: 24.11.2004	Osuuden suuruus: 0,107552 / 1,000000
3) Yhteiset maa-alueet On osuus		
Lohkominen Rekisteröity: 21.01.2005 Arkistoviite: MMLm/24744/33/2005		
Saaja: 775-408-17-37		Jakautumisperusteluku: 0,4550/352,9457
Kiinteistön <u>775-408-17-36</u> osuus jakautunut		Jakautumisperusteluku: 352,4907/352,9457
Lohkominen Rekisteröity: 05.12.2005 Arkistoviite: MMLm/37802/33/2005		
Saaja: 775-408-22-51		Jakautumisperusteluku: 0,1240/352,4907
Kiinteistön <u>775-408-17-36</u> osuus jakautunut		Jakautumisperusteluku: 352,3667/352,4907
Lohkominen Rekisteröity: 10.01.2008 Arkistoviite: MMLm/25223/33/2007		
Saaja: 775-408-17-38		Jakautumisperusteluku: 0,3240/352,3667
Saaja: 775-408-17-39		Jakautumisperusteluku: 0,3000/352,3667
Kiinteistön <u>775-408-17-36</u> osuus jakautunut		Jakautumisperusteluku: 351,7427/352,3667
Lohkominen Rekisteröity: 16.06.2009 Arkistoviite: MMLm/1804/33/2009		
Saaja: 775-408-17-40		Jakautumisperusteluku: 0,3200/372,6480
Saaja: 775-408-17-41		Jakautumisperusteluku: 0,3280/372,6480
Kiinteistön <u>775-408-17-36</u> osuus jakautunut		Jakautumisperusteluku: 372,0000/372,6480

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Yleisen tien lunastus ja liittäminen	Rekisteröity: 02.12.2003
Arkistoviite: 775:2003:29	
Maapinta-alan muutos (ha): -0,0112	
Muut kohdeyksiköt: 775-895-0-409 Savitaipale-Suomenniemi-Kauriansalmi seututie	
2) Rajankäynti	Rekisteröity: 02.12.2003
Arkistoviite: 775:2003:29	
3) Yleisen tien rajaaminen ja liittäminen	Rekisteröity: 21.09.2004
Arkistoviite: 775:2004:22	
Maapinta-alan muutos (ha): -0,0184	
Muut kohdeyksiköt: 775-895-1-4717 Suomenkylän yhdystie	

- | | |
|---|--------------------------|
| 4) Rajankäynti
Arkistoviite: 775:2004:27 | Rekisteröity: 26.10.2004 |
| 5) Yleisen tien rajaaminen ja liittäminen
Arkistoviite: 775:2004:27
Maapinta-alan muutos (ha): -1,3297
Muut kohdeyksiköt: 775-895-1-4696 Karkauksen yhdystie | Rekisteröity: 26.10.2004 |
| 6) Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/24744/33/2005
Muodostetut rekisteriyksiköt: 775-408-17-37 Honkaniemi
Maapinta-alan muutos (ha): -0,4550
Muodostajakiinteistö <u>775-408-17-36</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröity: 21.01.2005 |
| 7) Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/37802/33/2005
Muodostetut rekisteriyksiköt: 775-408-22-51 Lammenperä
Maapinta-alan muutos (ha): -0,1240
Muodostajakiinteistö <u>775-408-17-36</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröity: 05.12.2005 |
| 8) Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/25223/33/2007
Muodostetut rekisteriyksiköt: 775-408-17-38 Aatunranta, 775-408-17-39 Jennifer
Maapinta-alan muutos (ha): -0,6240
Muodostajakiinteistö <u>775-408-17-36</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröity: 10.01.2008 |
| 9) Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/1804/33/2009
Muodostetut rekisteriyksiköt: 775-408-17-40 Karhu, 775-408-17-41 Kettu
Maapinta-alan muutos (ha): -0,6480
Muodostajakiinteistö <u>775-408-17-36</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröity: 16.06.2009 |
| 10) Pinta-alan korjaus
Arkistoviite: MMLm/1804/33/2009
Maapinta-alan muutos (ha): +20,9053 | Rekisteröity: 16.06.2009 |
| 11) Yksityistietoimitus
Arkistoviite: MMLm/14645/33/2009 | Rekisteröity: 31.10.2009 |

Muita tietoja

- | |
|-------------|
| 1) Kartatta |
|-------------|

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 17.05.2010.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia, ks. tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

K I I N T E I S T Ö T I E T O J Ä R J E S T E L M Ä

LAINHUUTOTODISTUS

17.5.2010

KIINTEISTÖTUNNUS: 775-408-17-36

KUNTA SUOMENNIEMI / 775
 KYLÄ SUOMENNIEMI / 408
 RN:O 17:36
 NIMI PIUTULA
 REKISTERÖITY 2.2.1995
 LAATU Tila (kruununluontoinen 31.12.1996 asti)
 MAAPINTA-ALA 372,0000 hehtaaria
 MUODOSTUNUT 775-408-17-34
 MUODOSTETTU
 775-408-17-37 21.1.2005 , 775-408-17-38 10.1.2008,
 775-408-17-39 10.1.2008 , 775-408-22-51 5.12.2005,
 775-408-17-40 16.6.2009 , 775-408-17-41 16.6.2009

KIINTEISTÖLLÄ SIJAITSEVAT MÄÄRÄALAT

775-408-17-36-M608 9.12.2009 , 775-408-17-36-M609 9.12.2009

7.3.1997 / 489 LAINHUUTO

1/1 Suomenniemen seurakunta

Hakija on uuden maakaaren voimaan tullessa merkitty
 kiinteistörekisteriin kruununluontoisen tilan
 omistajaksi.

Rekisteriyksiköllä sijaitsevan määräalan lainhuuto:

MÄÄRÄALA 775-408-17-36-M608 4000 neliömetriä

10.12.2009/ 3159 LAINHUUTO

1/1 Johansson, Pertti Tapani

Kauppa 2.12.2009 65.000 EUR
 Luovuttaja: Suomenniemen seurakunta

MÄÄRÄALA 775-408-17-36-M609 4000 neliömetriä

MMM:n asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja
 tietopalvelusta perittävistä maksuista (1.1.2010) 4,55 EUR

7.1.2010 / 45

LAINHUUTO

1/1 Kaartinen, Esa Kalevi
[REDACTED]

Kauppa 2.12.2009 60.000 EUR

Luovuttaja: Suomenniemen seurakunta

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset,
jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen
päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston
aukioloajan päättymistä.

VOIMASSA OLEVAT HENKILO- JA OSOITETIEDOT (VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄ):

Johansson, Pertti Tapani

[REDACTED]
20100 TURKU

SOFIANKATU 3 B 34

Kaartinen, Esa Kalevi

[REDACTED]
07955 TESJOKI

KATAJATIE 3

K I I N T E I S T Ö T I E T O J Ä R J E S T E L M Ä

RASITUSTODISTUS

17.5.2010

KIINTEISTÖTUNNUS: 775-408-17-36

KUNTA SUOMENNIEMI / 775
KYLÄ SUOMENNIEMI / 408
RN:O 17:36
NIMI PIUTULA
REKISTERÖITY 2.2.1995
LAATU Tila (kruununluontoinen 31.12.1996 asti)
MAAPINTA-ALA 372,0000 hehtaaria
MUODOSTUNUT 775-408-17-34
MUODOSTETTU
775-408-17-37 21.1.2005 , 775-408-17-38 10.1.2008,
775-408-17-39 10.1.2008 , 775-408-22-51 5.12.2005,
775-408-17-40 16.6.2009 , 775-408-17-41 16.6.2009

KIINTEISTÖLLÄ SIJAITSEVAT MÄÄRÄALAT

775-408-17-36-M608 9.12.2009 , 775-408-17-36-M609 9.12.2009

LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIN MUKAAN KIINTEISTÖÄ RASITTAA:

24.8.2004 / 3973
OIKEUS Retkeilyreitien käyttöoikeus
8.3.2004
ETUSIJA 24.8.2004
HALTIJA Suomensniemen kunta
0163296-6

Käyttöoikeus on voimassa 31.12.2014 saakka. Sen jälkeen se jatkuu vuoden kerrallaan, mikäli kumpikaan osapuoli ei sitä erikseen irtisano.

Lukuunottamatta määräaloja: 775-408-17-36-M602
775-408-17-36-M601

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

MMM:n asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista (1.1.2010)

8,40 EUR